

Rotterdam, 19 september 2017.

17bb7436

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Motorstraatgebied.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen met nummer 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Motorstraatgebied", NL.IMRO.0599.BP1076Mototstrgebon01 met bijbehorende ondergrond BGT_13056200, BGT_13056300 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. 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 nu geldende planologische kaders voor het Motorstraatgebied zijn aan vernieuwing toe. Het opstellen van het bestemmingsplan gebeurt in het kader van het meerjarenprogramma voor de actualisering van bestemmingsplannen.

Doelstelling van de actualisatie is een vastgesteld bestemmingsplan, waarin de planologische en juridische kaders voor de ruimtelijke ordening in het gebied zijn verankerd.

Plangrenzen

Het plangebied ligt voor het grootste deel in de wijk Feijenoord en voor een deel in Charlois (Zuidpleingebied). Het gebied "Hart van Zuid" ligt direct ten (zuid)westen van het plangebied. Het plangebied wordt ruwweg begrensd door de Vaanweg, Pinksterweide, Dordtsestraatweg, Wevershoekstraat, Mijnsherenlaan, Zuidplein en de Strevelsweg.

Uitgangspunt

In het gebied is voor een deel sprake van de bouwverordening als planologisch kader. Voor een deel gelden (project)bestemmingsplannen. Het betreft het verouderde bestemmingsplan "Vreewijk" en de projectbestemmingsplannen: Unielocatie, MFSA Motorstraatgebied, Revalidatiehotel Motorstraatgebied, Woonzorgcomplex Veldstraat (Anna en Simeon-locatie) en Startmotor. Hoewel de genoemde projectbestemmingsplannen actueel zijn, is ervoor gekozen deze plannen op te nemen in het bestemmingsplan "Motorstraatgebied", teneinde over één gebiedsdekkend bestemmingsplan te beschikken. Aangezien op basis van de genoemde projectbestemmingsplannen reeds vergunningen zijn verleend en voor een aantal locaties al uitvoering is gegeven aan de bouwplannen, is het geen probleem deze plannen op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Uitgangspunt voor het voorliggende bestemmingsplan is het voortzetten van de rechten uit de geldende (project)bestemmingsplannen. De regelingen uit de verschillende bestemmingsplannen zijn op elkaar afgestemd. Voor de gronden waar geen bestemmingsplan geldt en de bouwverordening het enige planologische kader vormt, is aangesloten bij de feitelijke situatie c.q. vergunde situatie.

Ontwikkelingen/Thema's

Voor wat betreft het pand aan de Wevershoekstraat 580 is de reeds verleende omgevingsvergunning voor de verbouw van het pand ten behoeve van een logiesfunctie en bijbehorende voorzieningen in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

Gebleken is dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voor de desbetreffende locatie een nieuwe vergunning is verleend, namelijk voor het uitbreiden van het pand op de begane grond aan de Wevershoekstraat-zijde en het realiseren van extra hotelkamers in die uitbreiding. De vergunning is inmiddels onherroepelijk. Voorgesteld wordt om deze vergunning via een ambtshalve wijziging (A5) op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Milieu

Het bestemmingsplan "Motorstraatgebied" maakt het mogelijk dat op één locatie de nu aanwezige (niet geluidsgevoelige) functies omgezet kunnen worden naar woningen. Deze locatie moet op grond van de Wet geluidhinder bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan als nieuwe geluidsgevoelige situaties worden beschouwd.



Er is milieuonderzoek uitgevoerd om het bestemmingsplan te toetsen aan de wettelijke normen en ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn milieuonderzoeken uitgevoerd om het bestemmingsplan te toetsen aan de wettelijke normen en ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Uit het geluidsonderzoek blijkt dat er ter plaatse van de gevels van de woningen die het bestemmingsplan mogelijk maakt hogere waarden dienen te worden vastgesteld. Burgemeester en wethouders hebben inmiddels een besluit hogere waarden genomen, dit besluit is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

M.e.r. (beoordeling)

Om na te gaan of voor het bestemmingsplan een milieueffectrapportage (m.e.r.) dient te worden opgesteld is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen (grote) negatieve effecten op het milieu worden verwacht. Het opstellen van een milieueffectrapport (MER) is dan ook niet noodzakelijk.

Participatie

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (vanaf 14 april 2017), is een ieder gedurende zes weken, in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging is in overleg met de gebiedscommissies een informatieavond georganiseerd, waar een ieder vragen kon stellen met betrekking tot het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan. De aanwezige ambtenaren hebben de belangstellenden geïnformeerd.

Adviezen Gebiedscommissies Feijenoord en Charlois

De gebiedscommissies Feijenoord en Charlois zijn gevraagd gekwalificeerd advies te geven op het ontwerpbestemmingsplan.

Advies gebiedscommissie Feijenoord

Op 10 mei 2017 heeft de gebiedscommissie Feijenoord per brief laten weten dat de inhoud van het plan geen aanleiding geeft om inhoudelijk commentaar te geven op het ontwerpbestemmingsplan. Wel vraagt de gebiedscommissie aandacht voor groen in de buitenruimte. Het bestemmingsplan is conservatief en sluit in die zin bij de huidige praktijk.

Reactie op het advies van de gebiedscommissie Feijenoord

In het noordelijke deel van het bestemmingsplan dat in het gebied Feijenoord ligt, geldt in de huidige situatie de bouwverordening. Dit deel van het gebied is in dit bestemmingsplan bestemd conform het huidige of reeds vergunde gebruik. Om in dit gebied de groene inrichting te waarborgen heeft het plantsoen grenzend aan de Wevershoekstraat de bestemming "Groen" gekregen. De sport/speelvoorziening die zich in het groen bevindt heeft een aparte bestemming gekregen. Ook de in het gebied aanwezige bestemmingen "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Verkeer-Erf" maken de groene inrichting mede mogelijk. Binnen de desbetreffende bestemmingen wordt derhalve ruimte gegeven voor het realiseren van groen in de buitenruimte. Hoe deze buitenruimte daadwerkelijk ingericht wordt, wordt evenwel niet in het bestemmingsplan geregeld.

Advies gebiedscommissie Charlois

In haar advies van 9 juni 2017 geeft de gebiedscommissie aan akkoord te zijn met de keuzen in het ontwerpbestemmingsplan.



De gebiedscommissie benadrukt dat de mogelijkheid voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen in het betreffende deel van het plangebied in het algemeen en in het bijzonder in het pand Wevershoekstraat 580 niet wenselijk is en adviseert dit op voorhand uit te sluiten.

Tegelijkertijd geeft de gebiedscommissie aan reeds contact gehad te hebben met de eigenaar van het pand aan de Wevershoekstraat 580, onder meer over het informeren van de directe omgeving over het voorgestane gebruik van het pand en over de goede inbedding daarvan in de omgeving.

Er is door de gebiedscommissie zorg geuit over de toekomstige plannen voor de komst van de hoogwaardige OV-verbinding tussen Feijenoord City en Zuidplein.

Daarnaast wenst de gebiedscommissie bij de verdere planvorming rondom deze OV-verbinding tijdig te worden geïnformeerd, zodat zij tijdig advies kan uitbrengen.

Reactie op het advies van de gebiedscommissie Charlois

De wens van de gebiedscommissie ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen was bekend bij het opstellen van het bestemmingsplan. Onderzocht is in hoeverre daaraan tegemoet gekomen kon worden. Dat onderzoek heeft geresulteerd in een bestemmingslegging zoals opgenomen in het voorliggende plan. Met betrekking tot het pand aan de Wevershoekstraat 580 wordt benadrukt dat sprake is van een reeds vergunde situatie. De reeds verleende vergunning is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan.

Met betrekking tot de geuite zorg over de komst van de OV-verbinding tussen Feijenoord City en Zuidplein wordt aangegeven dat deze verbinding geen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Plannen voor dergelijke tramverbinding bevinden zich nog in studiefase en zijn gekoppeld aan de ontwikkelingen van een nieuwe stadion op termijn.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Motorstraatgebied heeft van 14 april tot en met 25 mei 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze is tijdig ontvangen. Deze zienswijze wordt hieronder samengevat en voorzien van een beantwoording.

1. Reclamant 1, Klankbordgroep Zuidpleingebed, d.d. 23 mei 2017, ontvangen 24 mei 2017.

De bewonersorganisatie voor het Zuidpleingebed heeft deze zienswijze opgesteld omdat zij al geruime tijd de bewoners van de Zuiderparkflat, Wevershoekflat en Poort van Zuid 1994 bij de activiteiten van de bewonersorganisatie betrekken. Deze bewoners zullen de effecten ervaren van nieuwbouw en herinrichting van het Zuidpleingebed. Ook het voorliggende bestemmingsplan kan van grote invloed zijn op het leefklimaat van de bewoners in het nabijgelegen Zuidpleingebed, zeker als er een (snel)tramlus of metrotracé komt. Er wordt een zienswijze ingediend, omdat bij bestudering van de stukken aandachtspunten naar voren kwamen die tijdens de inloopbijeenkomst van 9 mei nog niet helemaal zijn weggenomen. Het gaat om de volgende zorgpunten:

1.1 OV-verbinding van Zuidplein naar Feijenoord City

Reclamant wijst op een krantenartikel waarin voor een tramverbinding van Zuidplein naar Feijenoord City wordt bepleit en wijst op de in de gemeenteraad aangenomen motie waarin wordt gepleit voor een hoogwaardige OV-verbinding van Zuidplein naar Feijenoord City, bij voorkeur via Strevelsweg, de Bree en het Coen Moulijnviaduct.



Zo'n tramverbinding zou volgens reclamant voor bewoners van (onder andere) de Wevershoekflat veel overlast en verlies aan wooncomfort met zich meebrengen. Reclamant constateert dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan een tramlus aan de Wevershoekstraat mogelijk maakt. Artikel 11 beschrijft immers dat in de bestemming "Groen" 'kleinschalige voorzieningen voor openbaar vervoer' mogelijk zijn en dat de gronden mogen worden bebouwd met 'bovenleidingsmasten c.q.-portalen ten behoeve van trambanen' en met 'kleine gebouwen voor verkeer en vervoer zoals wachthuisjes.'

Omdat reclamant hierover grote zorgen heeft, wijst hij nu al op de mogelijke effecten:

- Het bestaande groen (plantsoen en sportvelden op het Wevershoekplein) zou worden aangetast en er komt een drukke oversteek op Zuidplein (verlengde van de Pleinweg) tussen het metro- en busstation en de tramhalte.
- Ook zullen bezoekers van Feyenoord City massaal hun auto willen parkeren rond de nieuwe tramverbinding, dus ook in het Zuidplein- en Motorstraatgebied. Beide gebieden hebben door de aanwezigheid van alle voorzieningen (Ahoy, kunstenpand, zwembad, winkelcentrum) niet de capaciteit om dit op te vangen.
- Een inzet van het parkeerterrein van Ahoy als P&R-voorziening zal het leefklimaat van de omwonenden (Zuidpleingebied en Motorstraatgebied) nadelig beïnvloeden (geluid, verkeersveiligheid, luchtkwaliteit, parkeerdruk).

Reclamant maakt om bovenstaande redenen ernstig bezwaar tegen een (snel)tramlus op deze locatie. Ook wordt nog gewezen op het wegprofiel van de Strevelsweg tussen de Dordtselaan en de Groene Hilledijk. Volgens reclamant is dat wegprofiel te smal, waardoor een tram- of metrotracémogelijk via de Strevelsweg en de Vaanweg zal moeten lopen met alle risico's en overlast van dien (gevaarlijke oversteken, geluid). Alleen een ondergrondse metroverbinding vanaf Zuidplein is voor de bewoners acceptabel, mits dit niet ondraaglijke overlast met zich meebrengt tijdens de bouw en de (geluids)overlast van een metrotunnel en -tracé binnen de normen blijft.

Reactie

Dit bestemmingsplan voorziet niet in het mogelijk maken van de door reclamant genoemde OV-verbinding. Het klopt dat een motie hierover is aangenomen. Deze motie draagt het college op de studie uit 2011 te actualiseren en de kosten in kaart te brengen en hierover te rapporteren aan de raad in het najaar van 2017. De motie betekent dus nog niet dat er een besluit is genomen over de realisatie van een tracé. De (mogelijke) besluitvorming over een dergelijk tracé zal een apart proces doorlopen. Mocht daar sprake van zijn, dan heeft reclamant in dat kader de mogelijkheid zijn bezwaren tegen de OV-verbinding te uiten.

Voor wat betreft de groenbestemming ter plaatse van de Wevershoekstraat merken wij op dat deze groenbestemming juist is opgenomen om de bestaande situatie, te weten een plantsoen c.q. groenvoorziening, vast te leggen.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2 Borging groenvoorziening

Reclamant verneemt graag wat op dit moment de plannen zijn voor het Strevelsplein en waarom de huidige (recent aangelegde) groenvoorziening niet in de regeling is geborgd. Daarbij geeft reclamant aan op de hoogte te zijn van plannen voor een verdere herinrichting van het Strevelsplein, waarbij aan de kant van verzorgingshuis "Simeon en Anna" parkeerplaatsen verdwijnen, maar tegelijkertijd aan de kant van het Verzamelgebouw Zuid extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd door dwarsparkeren.



Reactie

De eerste fase van de herinrichting van het Strevelsplein is afgerond. In de toekomst zal nog sprake zijn van een tweede fase. De start van die fase is nog niet bekend. Nagenoeg het gehele Strevelsplein heeft de bestemming "Verkeer-verblijfsgebied". Deze bestemming heeft het plein ook in het geldende bestemmingsplan "Vreewijk". Binnen de bestemming "Verkeer-verblijfsgebied" zijn onder meer groenvoorzieningen mogelijk. Teneinde flexibel met de buitenruimte te kunnen omgaan, mede nu de tweede fase van de herinrichting van het Strevelsplein nog moet plaatsvinden, is de genoemde bestemming meer passend dan een groenbestemming ter plaatse van de aangelegde groenvoorzieningen.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

1.3 Toename parkeerdruk

Door nieuwe voorzieningen in het Motorstraatgebied en het Hart van Zuid verdwijnen steeds meer parkeerplaatsen op straat. Daardoor wordt het volgens reclamant voor bewoners met een parkeervergunning en bezoekers van bewoners steeds moeilijker om binnen een redelijke afstand een parkeerplaats te vinden. Reclamant noemt de herinrichting van het Strevelsplein als voorbeeld. Ten behoeve van die herinrichting moesten openbare parkeerplaatsen het veld ruimen voor vergroening. Reclamant constateert in dat kader dat het ontwerpbestemmingsplan transformatie van een deel van het Verzamelgebouw Zuid naar maximaal 200 woningen mogelijk maakt zonder dat duidelijk is of dit onder voorwaarde van inpandig parkeren is. Reclamant wijst op een advertentie op internet waarin Zadelhoff namens de gemeente Rotterdam acht units aan in het Verzamelgebouw aanbiedt met de kanttekening dat er geen parkeerplaatsen op eigen terrein bij dit object behoren en dat openbare (betaalde) parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Dit lijkt in strijd met de parkeereis die de gemeente stelt bij dergelijke ontwikkelingen. De mogelijke transformatie zou de parkeerdruk nog verder verhogen.

Tenslotte voert reclamant aan dat een eventuele (snel)tramlus de parkeerdruk in het Zuidplein gebied (met name Zuidplein-Noord) nog verder verhogen.

Reactie

Ten eerste wordt opgemerkt dat voor de ontwikkelingen in het kader van "Hart op Zuid", die overigens buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan liggen, een notitie is opgesteld, teneinde de in het bestemmingsplan "Hart van Zuid" opgenomen gemengde bestemmingen te kunnen motiveren voor wat betreft het onderdeel parkeren ("Parkeren in Hart van Zuid", d.d. 6 oktober 2016). Ter onderbouwing is een parkeerbalans gemaakt. Deze is voor het gehele gebied "Hart van Zuid" positief: het huidige en toekomstige aantal parkeerplaatsen is voldoende om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Ten tweede wordt opgemerkt dat het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Het plan is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat de rechten uit geldende (project)bestemmingsplannen zijn overgenomen en, voor het gebied waar de bouwverordening geldt, aangesloten is bij de feitelijke c.q. vergunde situatie.

Dat geldt ook voor de mogelijkheid om het Verzamelgebouw Zuid te transformeren naar woningen. Dit betreft een mogelijkheid die in het geldende bestemmingsplan "Vreewijk" is opgenomen. Het voorliggende bestemmingsplan wijzigt op dit onderdeel derhalve niets. Mocht transformatie daadwerkelijk worden uitgevoerd dan ligt het voor de hand dat er ook een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen moet worden aangevraagd. In dat geval zal ook getoetst worden aan de parkeernormen die uitgaan



van parkeren op eigen terrein. Opgemerkt zij dat voor plannen voor transformatie op dit moment geenszins sprake is.

Met betrekking tot een mogelijke tramverbinding met bijbehorende tramlus is hiervoor al aangegeven dat geen concrete plannen zijn voor deze verbinding met bijbehorende voorzieningen. Het voorliggende bestemmingsplan biedt geen ruimtelijk kader voor die ontwikkeling.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

1.4 Toelichting logiesgelegenheid/hotel

Reclamant pleit ervoor dat de gemeente en/of aanvrager naast de verplichte publicatie op de website samenhangend met de vergunning, in een huis-aan-huis-brief de directe omwonenden vroegtijdig informeert over geplande ontwikkelingen. Als omwonenden vroegtijdig worden geïnformeerd, dan worden geruchten en zorgen weggenomen.

Reclamant verwijst naar de verleende vergunning ter plaatse van Wevershoekstraat 580 die via de berichtgeving van "berichten uit uw buurt" van overheid.nl bekend is geworden. Op deze locatie is een hotel op de eerste verdieping mogelijk met ondersteunende voorzieningen op de begane grond. Volgens reclamant is echter ook een vergunning verleend om de open ruimte onder het bedrijfspand dicht te zetten en in gebruik te nemen als hotel met 25 kamers.

Reactie

De gemeente zorgt er altijd voor dat aangevraagde en verleende vergunningen op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt. Dat is ook het geval geweest bij de vergunning die is verleend voor het pand aan de Wevershoekstraat 580. Het is niet gebruikelijk (en praktisch vaak niet haalbaar) dat er nog extra berichten worden verstuurd.

Overigens is de recent verleende vergunning voor de desbetreffende locatie nog niet verwerkt in het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar ambtshalve wijziging A5. Nu de vergunning onherroepelijk is, wordt voorgesteld deze in het vast te stellen bestemmingsplan te verwerken.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

1.5 Voorstel tot een andere begrenzing bestemmingsplan

Reclamant geeft aan dat het beter zou zijn geweest om de strook tussen Zuidplein en de Wevershoekstraat (noord-westelijk in het plangebied, gebied Charlois) bij het over drie jaar te hernieuwen bestemmingsplan "Tarwewijk" of bij het vorig jaar vastgestelde bestemmingsplan "Hart van Zuid" te betrekken. De strook is vanwege het ontbreken van een geldend bestemmingsplan nu bij het voorliggende bestemmingsplan betrokken, terwijl de bewoners geen binding met het 'oorspronkelijke'

Motorstraatgebied (oostelijk deel, gebied Feijenoord) hebben. Reclamant vermoedt dat geen of slechts weinig individuele bewoners van dit plandeel gereageerd hebben op dit ontwerpbestemmingsplan.

Reactie

Omdat het gebied waar reclamant naar verwijst geen actueel planologisch kader heeft, is er noodzaak een bestemmingsplan te maken. De actualisatie van het bestemmingsplan "Vreewijk" (voorzover nog geldend) stond eerder op de planning dan dat van het bestemmingsplan "Tarwewijk". Om die reden is het gebied dan ook bij het



bestemmingsplan "Vreewijk" betrokken. Aangezien het bestemmingsplan "Hart van Zuid" al is vastgesteld (en onherroepelijk is) kan het plandeel niet meer bij dat plangebied worden betrokken.

Het bestemmingsplan is op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Een ieder kennis heeft dan ook kunnen nemen van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Motorstraatgebied".

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

A1 Redactionele wijzigingen

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

A2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In paragraaf 6.2 Milieueffectrapportage is in feite een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Er staat echter dat geen sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dat is niet juist; er is wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de 3 criteria die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. Daarom stellen wij u voor om de paragraaf 6.2 in de toelichting te vervangen door de volgende tekst:

6.2 Milieu effectrapportage

Het instrument milieueffectrapportage wordt gebruikt om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De basis hiervan ligt in de EU richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven. Daarbij geldt een bandbreedte. Bovendien dienen bij de afweging ook nog andere factoren te worden betrokken en dient nagegaan te worden of er significant negatieve effecten te verwachten zijn op natuurgebieden.

6.2.1 Plangebied

Om te bepalen of het bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, moet het programma getoetst worden aan de Nederlandse en Europese wetgeving. In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot realisatie van 200 woningen, en moet daarom worden gezien als een activiteit (stedelijk ontwikkelingsproject) zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. De beoogde ontwikkeling blijft echter ruim onder de drempelwaarde van deze activiteit. Daarom kan (met een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling) worden gemotiveerd dat het bestemmingsplan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de 3 criteria die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:



1. Kenmerken van het project als omvang, cumulatie met andere projecten, gebruik natuurlijke hulpbronnen, productie afvalstoffen, verontreiniging en hinder, risico van ongevallen (i.v.m. stoffen/technologieën).

Motivering:

Het bestemmingsplan maakt de transformatie van een bestaand pand naar woningen mogelijk, maar hier zijn geen concrete plannen voor. Er is geen sprake van cumulatie met een andere ontwikkeling in de omgeving, geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder of (bedoeld) risico van ongevallen.

2. Plaats van het project (de kwetsbaarheid van het milieu in het gebied waarop het project effect kan hebben), bijvoorbeeld een natuurgebied.

Motivering:

De ontwikkelingsmogelijkheid heeft geen effecten op gevoelige gebieden, zoals Natura 2000-gebieden en/of het Natuurnetwerk Nederland.

3. Kenmerken van het potentiële effect (bereik, waarschijnlijkheid, duur frequentie en onomkeerbaarheid).

Motivering:

Er worden geen (grote) negatieve effecten op het milieu verwacht, ook niet voor wat betreft het bereik, de waarschijnlijkheid, de duur en frequentie van de mogelijke effecten. Dit blijkt uit de milieuonderzoeken die ten behoeve van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd. Het bestemmingsplan zorgt niet voor een significante toename van verkeer, en draagt daarmee ook niet in betekenende mate bij aan een toename van geluid en luchtverontreiniging. Het bestemmingsplan is neutraal ten aanzien van bodemverontreiniging, externe veiligheid en natuur.

Op grond van de bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan Motorstraatgebied geen significante nadelige effecten op het milieu tot gevolg heeft, en daarom niet m.e.r.-plichtig is.

A3 Geluid

In paragraaf 6.4 (Geluid) staat een onjuiste verwijzing naar het Rotterdamse Actieplan Geluid. De motivatie waarom niet voor geluidsreducerende maatregelen wordt gekozen is te kort door de bocht. De hogere waarden zijn voorts onder voorwaarden verleend. Aan deze voorwaarden moet in de toelichting aandacht worden besteed. Daarom stellen wij voor om het laatste deel van de tekst onder het kopje "Wegverkeerslawaaï" (paragraaf 6.4) te vervangen door de volgende tekst:

Voordat kan worden besloten de hoogste berekende geluidsbelastingen als hogere waarden vast te stellen, moet eerst worden bekeken of er door het treffen van maatregelen aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, danwel de geluidskwaliteit kan worden verbeterd. In het akoestisch onderzoek is aangegeven welke maatregelen overwogen kunnen worden. Bronmaatregelen zoals een stiller wegdek blijken onvoldoende effectief te zijn, en zijn gezien het beperkte aantal woningen financieel niet haalbaar. Bij overdrachtsmaatregelen gaat het om geluidsschermen. Geluidsschermen langs stedelijke wegen zijn vanuit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt geen optie. Ontvangersmaatregelen zijn wel mogelijk. Hierbij kan worden gedacht aan een akoestisch gunstige indeling van de woningen, door de slaapkamers aan de minst geluidsbelaste gevels te situeren.

Een van de belangrijkste criteria in het beleid dat de gemeente Rotterdam heeft voor het vaststellen van hogere toegestane geluidsbelastingen op de gevel van een woning is dat elke nieuwe woning in principe over tenminste één geluidluwe gevel moet beschikken. Een geluidluwe gevel is een gevel waarop de gecumuleerde geluidsbelasting niet hoger is dan 53 dB, dit geldt als een geluidsniveau waarbij men in het algemeen buiten kan zitten of het raam open kan laten staan zonder dat de geluidsbelasting als hinderlijk wordt ervaren. Uit het



akoestisch onderzoek blijkt dat een deel van de woningen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet zonder meer over een geluidluwe gevel beschikken. Er zijn voorzieningen nodig om deze woningen van een geluidluwe gevel te voorzien.

Omdat bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen niet voldoende effectief danwel niet wenselijk zijn hebben burgemeester en wethouders besloten de op de gevel berekende geluidsbelastingen als hogere waarden vast te stellen. Deze hogere waarden zijn onder voorwaarden vastgesteld. Dit betekent dat de hogere waarden alleen gelden als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan: 1. De woningen dienen te beschikken over een geluidluwe gevel; 2. Bij de woningen dient tenminste één slaapkamer aan de geluidluwe zijde te worden gesitueerd. Andere geluidgevoelige ruimten dienen zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevel te worden gesitueerd. Het vastgestelde besluit hogere waarden is opgenomen als bijlage 3.

A4 Parkeren

Beoogd is de regeling met betrekking tot parkeren uit de bouwverordening één-op-één over te nemen in een standaardregeling voor het bestemmingsplan. Bij het overnemen van de regeling uit de bouwverordening naar de standaardregeling voor het bestemmingsplan, is abusievelijk de regeling te ruim gemaakt door ook parkeernormen 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. Ook in de bouwverordening is parkeernormering alleen gekoppeld aan de activiteit bouwen. Wij stellen voor de regels als volgt te wijzigen:

- Artikel 32 Algemene gebruiksregels komt te vervallen en de voorwaardelijke verplichting over parkeren wordt onder de bouwregels geplaatst.
- Artikel 32 1.1. (Parkeerbehoefte) onder a wordt als volgt aangepast:
 - a. *Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op grond van de planregels in hoofdstuk 2 kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid (parkeerbehoefte) en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein.*

A5 Wevershoekstraat 580

Voor het hotel aan de Wevershoekstraat 580 is een vergunning verleend voor hotelkamers op de verdieping en een entree met bijbehorende voorzieningen op de begane grond. Deze vergunning is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Echter, gebleken is dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een nieuwe vergunning is verleend voor het bebouwen van de begane grond aan de Wevershoekstraat-zijde en het realiseren van extra hotelkamers. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk. Wij stellen voor deze vergunning over te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan. Daartoe dient de aanduiding "onderdoorgang" op de verbeelding geschrapt te worden en dient in de regels aan de aanduiding "horeca" te worden toegevoegd dat de hotelfunctie ook op de begane grond is toegestaan.

A6 Erfgoedbeleid

De paragraaf betreffende het Erfgoedbeleid blijkt verouderd te zijn. Voorgesteld wordt om de paragraaf te actualiseren.



Voorstel:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen met nummer 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Motorstraatgebied",
NL.IMRO.0599.BP1076Mototstrgebon01 met bijbehorende ondergrond
BGT_13056200, BGT_13056300 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.

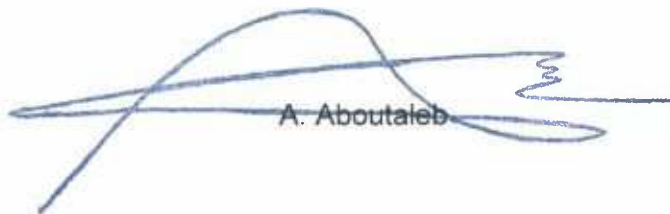
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



C.M. Sjerps

De burgemeester,



A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan "Motorstraatgebied";
Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
Bijlage 3: ingekomen zienswijze;
Bijlage 4: adviezen gebiedscommissies.



Bestemmingsplan Motorstraatgebied

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 september 2017
(raadsvoorstel nr. 17bb7436);

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

besluit:

1. de zienswijzen met nummer 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Motorstraatgebied", NL.IMRO.0599.BP1076Motorstrgeb-on01 met bijbehorende ondergrond BGT_13056200, BGT_13056300 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 30 november 2017.

De griffier,

De voorzitter,