

HERZIEN

Rotterdam, 29 augustus 2017.

17bb9417

Aan:

de gemeenteraad

**Onderwerp:**

Herzien raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan "'Honderdentienmorgen'. (Dit herziene raadsvoorstel vervangt raadsvoorstel van 29 augustus 2017. Het raadsvoorstel van 29 augustus 2017 komt daarmee te vervallen.)

---

**Gevraagd besluit:**

Samenvattend stellen wij u voor:

1. zienswijze 2 en 3.3 gegrond te verklaren;
2. zienswijze 1 en 3.2 voor kennisgeving aan te nemen;
3. zienswijze 3.1 en 4 ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan 'Honderdentienmorgen', NL.IMRO.0599.BP1079Htienmorgen-on01 met bijbehorende ondergrond BGT\_12957200, BGT\_12957300, BGT\_13057200, BGT\_12957300 en BGT\_13057400 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.



Op grond van artikel 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 herzien raadsvoorstel*

Tijdens de vergadering van de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte van 25 oktober 2017 zijn er vragen gesteld over de reactie bij zienswijze 2, de ontsluiting aan de Theseusstraat. In deze reactie was al aangegeven dat het niet te verwachten is dat het perceel in de toekomst via de Theseusstraat ontsloten zal worden.

Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren en in de regels bij het bestemmingsplan op te nemen dat de hoofdontsluiting van deze locatie via de Argonautenweg moet gaan en de reactie en voorstel op deze zienswijze daarop aan te passen.

Verder wordt nog de volgende ambtshalve wijziging voorgesteld.

In de bestemming "Tuin-1" (de bestemming voor onder andere de gemeenschappelijke tuinen) is wel de mogelijkheid opgenomen om bergingen te plaatsen, maar de maatvoering is abusievelijk niet opgenomen. Wij stellen u voor dat alsnog te doen (de voorgestelde bebouwingsregel is gelijk aan de regeling van het vorige bestemmingsplan), zie ambtshalve wijzigingen onder A4.

#### *Aanleiding bestemmingsplan*

Het huidige bestemmingsplan in het plangebied is 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.

#### *Begrenzing plangebied*

In het noorden vormt de Ankie Verbeek-Ohrlaan de begrenzing, in het oosten de Grindweg en in het zuiden de Argonautenweg. In het westen ligt de begrenzing van zuid naar noord gezien op de Pieter Rosemondweg, de achtererven aan de Bernard de



la Faillebocht en de Hoge Limiet. De begrenzing van het nieuwe bestemmingsplan is gelijk aan die van het vorige gebiedsbestemmingsplan.

#### *Ontwikkelingen en de belangrijkste verschillen tussen het oude en het nieuwe bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan vervangt de bestemmingsplannen '110 Morgen' (vastgesteld in 2005), 'Argonautenweg – Hectorstraat' (vastgesteld in 2011) en een aantal vastgestelde uitwerkingsplannen die zijn opgesteld in het kader van de herstructurering die heeft plaatsgevonden. Het nieuwe bestemmingsplan legt overwegend de feitelijke situatie vast aangezien de herstructurering grotendeels is afgerond. Hiermee zijn de meeste uitwerkingsbevoegdheden uit het in 2005 vastgestelde plan komen te vervallen. Op één locatie is echter nog geen gebruik gemaakt van de uitwerkingsbevoegdheid uit het vorige plan, deze bevoegdheid is overgenomen in het nieuwe plan. Ook aan de Grindweg zijn op twee locaties niet gerealiseerde ontwikkelingsmogelijkheden overgenomen uit het oude bestemmingsplan. Verder worden de volgende kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden geboden:

#### 1. Derde bouwlaag Minervalaan

Enkele woningen aan de zuidzijde van de Minervalaan krijgen de mogelijkheid om een volledige derde bouwlaag te realiseren. De derde bouwlaag is stedenbouwkundig gezien acceptabel, omdat in meerdere gevallen al een derde woonlaag aanwezig is.

#### 2. Transformatiemogelijkheden Poseidonstraat

In het geldende bestemmingsplan is wonen uitsluitend mogelijk op de verdiepingen, in het vast te stellen bestemmingsplan stellen we voor dit ook op de begane grond mogelijk te maken. Eventuele leegstaande ruimtes kunnen op die manier ingevuld worden met woningen.

#### *Milieu*

Vanwege de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden van het nieuwe plan is er geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Verder blijkt uit de milieuonderzoeken dat de geboden planologische mogelijkheden geen grote negatieve effecten hebben op het milieu.

#### *Nieuwe geluidsgevoelige situaties*

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



## *Participatie*

Het resultaat van het wettelijk vooroverleg is in het plan verwerkt. 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 Hillegersberg - Schiebroek**

De directeur van de Gebiedscommissie Hillegersberg - Schiebroek heeft namens de gebiedscommissie bij brief van 16 mei 2017 aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het uitbrengen van advies aan het college.

### **Reactie op het advies van de gebiedscommissie**

n.v.t.

### **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 17 maart gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

### **Samenvatting van de zienswijzen, gevolgd door ons voorstel.**

#### **1. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond**

Reclamant geeft aan dat zij zich kan vinden in de wijze waarop het advies ten aanzien van externe veiligheid op het concept-ontwerpbestemmingsplan is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

#### Reactie en voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### **2. VVE De Uitkijk te Rotterdam Hoofdsplitsing**

Reclamant merkt op dat de adressen Argonautenweg 53 en 55 (het Wolfert Dalton College) in de huidige situatie via de Argonautenweg zijn ontsloten. Doordat in het ontwerpbestemmingsplan aan de noordzijde van de school ter plaatse van de Theseusstraat een verkeersbestemming is ingetekend, vreest reclamant dat het perceel in de toekomst via deze straat ontsloten zal worden. De bewoners aan de Theseusstraat 1 t/m 265 worden hierdoor sterk benadeeld omdat de Theseusstraat dan verandert in een drukke toegangsroute. Reclamant stelt voor om ook in de



toekomstige situatie de ontsluiting via de Argonautenweg te handhaven en dit ook planologisch te borgen in het vast te stellen bestemmingsplan.

### Reactie

In de huidige situatie is op de genoemde adressen het Wolfert Dalton College aanwezig. Op termijn vindt op dit perceel sloop en nieuwbouw plaats. Voor de Theseusstraat, direct ten noorden van het Wolfert Dalton College, is een verkeersbestemming opgenomen. De reden hiervoor is het parkeerterrein in de straat. Hier moet verkeer kunnen komen: de feitelijke situatie is bestemd. De reden dat deze verkeersbestemming is opgenomen (in het bestemmingsplan) is dus niet omdat hier de toekomstige ontsluiting van het perceel beoogd is. Op dit moment bestaan er verschillende varianten voor de ontsluiting van het perceel in de nieuwe situatie. Deze varianten moeten nog verder onderzocht en uitgewerkt worden.

Om te borgen dat de hoofdontsluiting van deze locatie niet ter plaatse van de Theseusstraat gerealiseerd wordt stellen we voor om aan de regels, bij de bestemming "Maatschappelijk" een nieuw lid 9.3 "specifieke gebruiksregels" toe te voegen, luidende: ter plaatse van het perceel, gelegen langs de Argonautenweg en de Jasonweg dient de hoofdontsluiting gericht te zijn op de Argonautenweg.

Verder stellen we voor om bij de bestemming "Groen", bij lid 7.1a, toe te voegen: 'ontsluitingswegen'.

### Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan aan te passen, zoals hierboven verwoord is.

## **3. Bewonersorganisatie 110 Morgen**

### **3.1 Plangrenzen**

Reclamant geeft aan dat de oorspronkelijke buitengrenzen van de wijk Honderdentienmorgen gevormd worden door de Grindweg, Wildersekade, Hoge Limiet, Lage Limiet en de Argonautenweg. Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan kent echter een andere begrenzing, onder andere vanwege de bouw van De Limieten en de woonbuurt rondom de Cornelis Reeuwijkbocht destijds. In het verleden is toegezegd dat de oorspronkelijke grenzen na voltooiing van deze buurten weer gehandhaafd zouden worden, en reclamant verzoekt dan ook de oorspronkelijke grenzen van de wijk te hanteren als plangrens.

### **3.2 Archeologische vindplaats**

Verder merkt reclamant op dat de vindplaats van bewoningsrestanten uit het Laat-Mesolithicum inmiddels bekend is en zich binnen Honderdentienmorgen bevindt.



### **3.3 Redactionele opmerking**

Ten slotte heeft reclamant nog een redactionele opmerking. Op pagina 15 wordt melding gemaakt van het Huis van de Wijk, maar het daar genoemde adres klopt niet. Tevens is de omschrijving 'buurthuis' daar gebruikt, wat niet correct is.

### **3.1 Plangrenzen**

#### Reactie

De plangrenzen van een bestemmingsplan hoeven niet één op één overeen te komen met de formele grenzen van een wijk of buurt. Het gaat er om dat voor alle gronden binnen de gemeentegrenzen een bestemmingsplan en planologische regeling geldt. Wij zien daarom geen noodzaak het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen, te meer omdat de gronden van De Limieten zijn opgenomen in het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Molenlaankwartier en Lage Limiet', en het laten vervallen van de gronden rondom de Cornelis Reeuwijkbocht er voor zorgt dat voor dit gebied een apart bestemmingsplan opgesteld moet worden.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **3.2 Archeologische vindplaats**

#### Reactie

In het uitgevoerde archeologische onderzoek wordt gesproken over een archeologische vindplaats, maar de exacte locatie was niet geheel duidelijk. Inmiddels is hierover navraag gedaan bij BOOR. Wij danken de reclamant voor de oplettendheid.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### **3.3 Redactionele opmerking**

#### Reactie/ Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en paragrafen 4.4.1 en 4.5.7 van de toelichting hierop aan te passen.

## **4. Bouwvereniging Onze Woning**

Reclamant, in het bezit van een aanzienlijke hoeveelheid vastgoed in de wijk, geeft aan dat zij het jammer vinden dat zij niet in een eerder stadium bij het bestemmingsplanproces betrokken zijn. Verzocht wordt hen in toekomstige voorkomende gevallen wel tijdig te betrekken.



Inhoudelijk heeft de reclamant de volgende opmerkingen. Vanwege het opheffen van het verscherpt toezicht gaat de corporatie zich de komende tijd richten op planontwikkeling. Het gaat om twee locaties. De eerste locatie betreft de braakliggende gronden aan de Apollostraat, waar op basis van de uit te werken woonbestemming in het ontwerpbestemmingsplan maximaal 100 woningen gebouwd mogen worden met een maximum bouwhoogte van 14 m. Deze maximum bouwhoogte is mogelijk niet toereikend en de reclamant verzoekt om een overleg met de gemeente omdat een beperking van de bouwhoogte op voorhand niet wenselijk is.

De tweede locatie waar op termijn mogelijk herontwikkeling speelt betreffen de gronden aan de Achillesstraat waar nu een flat, een grote groenstrook en een hoveniersbedrijf aanwezig zijn. Een groot deel van deze gronden heeft in het ontwerpbestemmingsplan een groen- of tuinbestemming waardoor een mogelijke herontwikkeling niet mogelijk is. Verzocht wordt de bestemming zodanig aan te passen dat dit een mogelijke herontwikkeling niet beperkt.

### Reactie

Er is contact met reclamant over deze planontwikkeling. De voorgestelde aanpassingen zijn te weinig uitgewerkt om nu mee te nemen in dit bestemmingsplan. Op het moment dat de planvorming verder is kunnen de plannen met een aparte procedure gerealiseerd worden.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze 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 Waterleiding Evides**

Evides heeft in het algemeen aangegeven dat de belangen van belangrijke waterleidingen niet voldoende geborgd worden in het bestemmingsplan als daarvoor geen dubbelbestemming met beschermingsregime wordt opgenomen. Met Evides is afgesproken om de belangrijke waterleidingen te bestemmen met een dubbelbestemming 'Leiding – Water'. Wij stellen dan ook voor om de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en daarop ter plaatse van de belangrijke waterleidingen voornoemde dubbelbestemming op te nemen. Voorts stellen wij voor om aan de regels een regeling voor de dubbelbestemming 'Leiding-Water' op te



nemen. Ook zal er een passage over de dubbelbestemming worden opgenomen in de juridische planbeschrijving.

### **A3 Parkeren**

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.

#### *Regels*

Artikel 27.1.1 sub a wordt vervangen door: *“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.”*

Nu de parkeerregeling alleen gekoppeld wordt aan het bouwen wordt voorgesteld artikel 27 Algemene gebruiksregels te laten vervallen en het desbetreffende artikel 27.1 (Voorwaardelijke verplichting over parkeren) op te nemen onder de Algemene bouwregels van artikel 26. De parkeerregeling wordt dan hernoemd naar artikel 26.6.

### **A4 Bebouwingsnormen voor bergingen bij Tuin-1**

Wij stellen u voor om aan artikel 11 ‘Tuin-1’, lid 2.2 bebouwingsnormen, een nieuw lid ‘j’ toe te voegen, luidende “De gezamenlijke oppervlakte van de bergingen mag niet meer bedragen dan 25% van de (oorspronkelijke) oppervlakte van de gemeenschappelijke tuin, met een maximale goothoogte van 2,7 meter en een maximale nokhoogte van 4 meter. “

Tevens stellen wij u voor om aan artikel 11.2.1, lid c ‘bergingen’ toe te voegen: ‘behorende bij woningen met een gemeenschappelijke tuin’.

#### **Financiële en juridische consequenties/aspecten:**

Het bestemmingsplan legt overwegend de planologische mogelijkheden vast die in het voorgaande bestemmingsplan al waren opgenomen. De enige wijziging ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan betreft een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van bestaande panden. Aangenomen kan echter worden dat er





als gevolg van deze verruiming geen sprake zal zijn van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening. Voor deze gebruiksverruiming is dan ook geen sprake van een wettelijke verplichting tot kostenverhaal.

## Voorstel

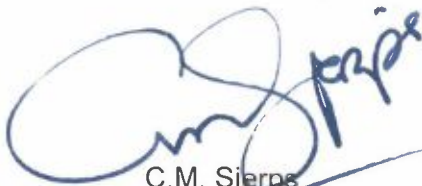
Samenvattend stellen wij u voor:

1. zienswijze 2, 3.3 gegrond te verklaren;
2. zienswijze 1 en 3.2 voor kennisgeving aan te nemen;
3. zienswijze 3.1 en 4 ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan 'Honderdentienmorgen', NL.IMRO.0599.BP1079Htienmorgen-on01 met bijbehorende ondergrond BGT\_12957200, BGT\_12957300, BGT\_13057200, BGT\_12957300 en BGT\_13057400 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

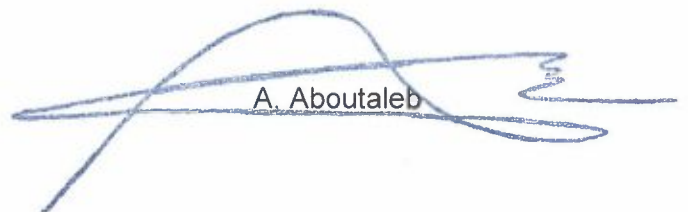
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



C.M. Sjerps

De burgemeester,



A. Aboutaleb

## Bijlage(n):

- Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan 'Honderdentienmorgen';
- Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
- Bijlage 3: ingekomen zienswijzen;
- Bijlage 4: namenlijst reclamanten;
- Bijlage 5: advies gebiedscommissie Hillegersberg – Schiebroek.



## **Ontwerpbesluit:**

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2017  
(raadsvoorstel nr. "Dit vult griffie later in");

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

### **besluit:**

1. zienswijze 2 en 3.3 gegrond te verklaren;
2. zienswijze 1 en 3.2 voor kennisgeving aan te nemen;
3. zienswijze 3.1 en 4 ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan 'Honderdentienmorgen', NL.IMRO.0599.BP1079Htienmorgen-  
on01 met bijbehorende ondergrond BGT\_12957200, BGT\_12957300,  
BGT\_13057200, BGT\_12957300 en BGT\_13057400 in elektronische en papieren  
vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

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

De griffier,

De voorzitter,



## Bestemmingsplan Honderdentienmorgen

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het herziene voorstel van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2017 (raadsvoorstel nr. 17bb9417);

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

### besluit:

1. zienswijze 2 en 3.3 gegrond te verklaren;
2. zienswijze 1 en 3.2 voor kennisgeving aan te nemen;
3. zienswijze 3.1 en 4 ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan 'Honderdentienmorgen', NL.IMRO.0599.BP1079Htienmorgen-01 met bijbehorende ondergrond BGT\_12957200, BGT\_12957300, BGT\_13057200, BGT\_12957300 en BGT\_13057400 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 november 2017.

De griffier,

De voorzitter,

