

Rotterdam, 29 augustus 2017.

17bb6699

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Crooswijk.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen met nummer 1.1, 2.1, 2.3 en 2.4 gegrond te verklaren;
2. de zienswijze met nummer 2.2. en 2.5 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Crooswijk", NL.IMRO.0599.BP1086Crooswijk-on02 met bijbehorende ondergrond BGT_12956800, BGT_13056700, BGT 13056800, BGT_13056900 en BGT_13156900 in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. 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

Op 28 juni 2016 hebben wij besloten tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan "Crooswijk" en het voeren van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het concept ontwerpbestemmingsplan "Crooswijk". Het plan dient als actualisering van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten om bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar te actualiseren.

Begrenzing plangebied

Het plangebied gaat over een groot deel van (Oud) Crooswijk en Rubroek en is gelegen tussen de Crooswijksestraat/Pijperstraat, Nieuwe Boezemstraat, Boezem, Oostplein, Goudsesingel en Rotte. In het plangebied geldt nu het restant van het bestemmingsplan [563] Crooswijk zuid – Jaffa uit 2007.

Voor delen van het oude bestemmingsplan zijn eerder twee bestemmingsplannen vastgesteld (Jaffa – West in 2012 en Kralingen – West in 2013). Deze delen blijven buiten het plangebied.

Ontwikkelingen en veranderingen

Het nieuwe bestemmingsplan voor Crooswijk legt de planologische situatie van het vorige bestemmingsplan vast, alsmede bestemmingswijzigingen die het resultaat zijn van afgeronde afwijkingsprocedures.

Tevens biedt het plan, net als het vorige bestemmingsplan, verschillende gebruiksmogelijkheden en daarbinnen ruimte voor een meer flexibel gebruik.

De volgende ontwikkelingen en veranderingen zijn mogelijk gemaakt:

1. Beperken detailhandel in gemengde bebouwing

Het beleid van de gemeente Rotterdam is erop gericht om detailhandel zo veel mogelijk te concentreren in winkelcentra en winkelstraten, en niet in woonwijken. Het plangebied kent vier winkelstraten/-gebieden met winkels op de begane grond en gestapelde woningen daarboven: Goudsesingel, Jonker Fransstraat (tussen Goudsesingel en Goudse Rijkweg), Goudseplein en Crooswijkseweg (tussen Hendrikstraat en Crooswijkseingel). Deze vier gebieden behouden de huidige mogelijkheid voor detailhandel op de begane grond. Ingegeven door de Nota Detailhandel Rotterdam wordt buiten deze gebieden de ruimte voor detailhandel beperkt. Om dit te kunnen doen worden meerdere mogelijkheden geboden, zoals kleinschalige bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en diverse soorten dienstverlening. Op geschikte locaties behoort transformatie naar wonen tevens tot de mogelijkheden.



2. Uitbreidingsmogelijkheden horeca

Het horecagebiedsplan bepaalt voor het plangebied Crooswijk de gewenste ontwikkelrichting. De ontwikkelrichting is mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan legt niet het type horeca vast. De uitbreidingsmogelijkheden voor horeca die het bestemmingsplan mogelijk maakt zijn beperkt in aantal en in omvang. De uitbreiding met kwalitatief goede horeca kan een positief effect hebben op de omgeving. Naast het bestemmingsplan dient het horecagebiedsplan als toetsingskader voor de exploitatievergunning.

3. Mogelijkheden voor maatschappelijke bestemmingen

De mogelijke transformatie van scholen tot woningen of woonwerkwoningen speelt op een aantal locaties. In lijn met het gebiedsplan biedt transformatie ruimte voor een duurzaam (her)gebruik van de bestaande bebouwing voor woningen en praktijkruimten.

4. Transformatie Haverlandstraat 12 naar wonen

De transformatie van het leegstaande schoolgebouw (gemeente-eigendom) naar woningbouw is ook in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt en stuit niet op milieutechnische bezwaren.

5. Transformatie Boezemsingel 8-12 naar wonen

De transformatie van het kantoor/bedrijfsverzamelgebouw naar woningbouw, met gemengde functies op de begane grond, past in de gebiedsvisie en stuit niet op milieutechnische bezwaren.

6. Transformatie Hendrik de Keyserstraat 72 naar wonen

Woningbouwontwikkeling in het voormalig "Burgerhotel de Zon", (eigendom Havensteder, tevens gemeentelijk monument), past in de gebiedsvisie en stuit niet op milieutechnische bezwaren.

7. Woningbouw Boezemweg (Ammanplein fase 2)

De realisatie van het doveninstituut en de parkeergarage aan het Ammanplein is afgerond. Het instituut heeft niet de volle kavel nodig, zodat er ruimte is voor de ontwikkeling van woningen in fase 2. De ontwikkeling houdt rekening met een zorgvuldige aansluiting op de naastgelegen wederopbouwpanen, past in de gebiedsvisie en stuit niet op milieutechnische bezwaren.

8. Cultuurhistorische waarden

Door middel van een gedetailleerde bestemming en maatvoering wordt het wederopbouwgebied Wereldhaven, gelegen tussen Warande en Goudsesingel, en de verspreid gelegen beeldbepalende objecten beschermd in het nieuwe plan. Ook is de cultuurhistorische waarde van het beschermd stadsgezicht 'Waterproject' (voor de Crooswijksesingel en Boezemsingel) in het bestemmingsplan opgenomen, zoals dit ook bij de omliggende bestemmingsplannen opgenomen is en beschermd wordt.

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

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 Kralingen-Crooswijk

De gebiedscommissie Kralingen-Crooswijk heeft advies uitgebracht. De gebiedscommissie vraagt aandacht voor de punten zoals die door belanghebbenden en bewoners op de informatieavond van 17 mei 2017 zijn geuit. Verder vraagt de gebiedscommissie specifiek aandacht voor:

1. De zorgen in het gebied ten aanzien van het mogelijk verdwijnen van het openbaar groen bij de ontwikkellocatie aan de Boezemweg naast de Auris.
2. De gebiedscommissie heeft vernomen dat er plannen zijn om op de voormalige Heinekenlocatie een "Heineken Experience" te vestigen. De gebiedscommissie staat positief tegenover deze ontwikkeling en verzoekt SO om dit binnen het ontwerpbestemmingsplan mogelijk te maken en de gebiedscommissie hierover nader te informeren.
3. Gelet de bijzondere architectonische waarde van het Wereldhavegebied (wederopbouw) vraagt de gebiedscommissie aandacht voor aantasting door dakkapellen, zonnepanelen en andere visueel verstorende voorzieningen. Gelet op de bijzondere architectonische waarde van het Wereldhavegebied geeft de gebiedscommissie in overweging om dit gebied aan te merken als beschermd stadsgezicht. Verder vraagt de gebiedscommissie aandacht voor het feit hoe beleid t.a.v. duurzame vormen van energieopwekking geregeld is in relatie tot gebieden die zijn aangemerkt als beschermd stadsgezicht. Ook vraagt de gebiedscommissie aandacht voor onderhoud/aanpassingen aan dit soort voorzieningen al dan niet in VVE verband of direct eigenaarschap.
4. Op de Koeweide staan 3 monumentale beeldbepalende panden. Gezien de historie van deze panden aan de Koeweide en hun markante uitstraling geeft de gebiedscommissie het College in overweging een aanvraag in te dienen voor een beschermde status als gemeentelijk monument of beschermd stadsgezicht.
5. Op het eind van pagina 28 en begin pagina 29 wordt gesproken over "Bergsingel", dit moet zijn "Crooswijkse Singel" en bij "toekomstig beschermd stadsgezicht" moet het woord "toekomstig" weg.
6. Op pagina 25 wordt gesproken over Transformatie Boezemsingel 8-12 naar woningen. De gebiedscommissie ondersteunt de transformatie om realisatie van woningen mogelijk te maken, maar vraagt zich af of er ook niet verwezen moet worden naar normen voor beschermd stadsgezicht.
7. Daar waar gesproken wordt over "Wereldhavenbuurt" moet dit zijn "Wereldhavebuurt".

Reactie op het advies van de gebiedscommissie

1. Ten aanzien van de inrichting van het openbaar gebied naast de ontwikkellocatie Boezemweg gelden de vaste procedureafspraken met omwonenden over de inrichtingsplannen. Het bestemmingsplan biedt op de



locatie voldoende ruimte voor een zorgvuldige en groene inrichting. Naast verblijfsgebied is een deel bestemd als Groen.

2. De ontwikkeling rondom de "Heineken Experience" is nog onvoldoende concreet om nu mee te liften met het bestemmingsplan. Wel bestaat er geen bezwaar om de plek in het gebouw waar (maximaal 250m²) horeca is toegestaan ook aan de zijde van de Crooswijkse singel aan te geven. (Zie ambtshalve wijziging.)
3. Het aanwijzen van een gebied als beschermd stadsgezicht is een langdurige procedure die bovendien valt buiten het kader van de bestemmingsplanprocedure. De formele aanwijzing gaat vooraf aan het implementeren van een beschermd stadgezicht binnen een bestemmingsplan. Het plaatsen van dakkapellen of zonnepanelen en zonnecollectoren is onder voorwaarden vergunningvrij, tenzij sprake is van een beschermd stadsgezicht. Wij steunen nadrukkelijk een eventueel projectmatige aanpak van initiatieven. Buiten het bestemmingsplan om ondersteunt de gemeente verenigingen van eigenaren bij initiatieven, zoals het treffen van duurzaamheidsmaatregelen of projectmatige woningverbetering.
4. De gemeente en de rijksoverheid wijzen gebouwen e.d. aan als rijksmonument, gemeentelijk monument of beschermd stadsgezicht. Maar ook belanghebbenden kunnen initiatief nemen. Gezien de termijn om te komen van initiatief tot monument is er geen relatie tot het huidige ontwerpbestemmingsplan. Door de gedetailleerde manier van bestemmen met maximale goot- en bouwhoogten verwachten wij geen knelpunt
5. Dit punt wordt ambtshalve meegenomen met de ondergeschikte tekstuele aanpassingen.
6. Een verwijzing naar (de normen van) het beschermd stadsgezicht is reeds opgenomen door middel van de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie.
7. Dit punt wordt ambtshalve meegenomen met de ondergeschikte tekstuele aanpassingen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 april 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingekomen afkomstig van de kerkelijke gemeenschap aan de Boezemsingel en de vereniging Othman moskee aan de Boezemdwardsstraat. Korte tijdshelvalde wordt verwezen naar de hierna volgende samenvatting gevolgd door ons voorstel.

Samenvatting van zienswijzen, gevolgd door ons voorstel.

1 RoosRos Architecten, Postbus 1631, 3260 BC Oud-Beijerland

De kerkelijke gemeenschap heeft plannen om het huidige kerkgebouw aan de Boezemsingel 30 te slopen en daarbij een kleiner multifunctioneel gebouw terug te plaatsen. Dit nieuwe gebouw kan zowel gebruikt worden door de huidige kerkelijke gemeenschap als het kerkelijk opleidingsinstituut (Boezemsingel 27).



1.1 Verbinding kerk en opleidingsinstituut mogelijk in plaats van Erf

Reclamant constateert dat de gewenste nieuwbouw goed inpasbaar is in het ontwerpbestemmingsplan. Op één onderdeel ziet reclamant graag een aanpassing. Deze gewenste aanpassing heeft nu de Enkelbestemming Verkeer – Erf tussen het kerkgebouw en de daarvoor gelegen gebouwen (voorheen woningen en nu functie van opleidingsinstituut). Reclamant wil hier graag de mogelijkheid voor een verbindingshal. Voor de hoogte zou een maximum van 5 meter ruim voldoende zijn.

Op het gebied rust tevens de Dubbelbestemming Waarde – Cultuur. Het gebied maakt onderdeel uit van het beschermde stadsgezicht 'Waterproject'. Bij het realiseren van de verbinding zal van de huidige bebouwing (gelegen in het beschermde stadsgezicht) niets gesloopt worden. Vanaf de straatzijde laat reclamant bewust een ruimte tussen de beide bebouwingsvlakken intact, zodat het voorgelegen gebouw altijd los blijft staan van de achterbouw.

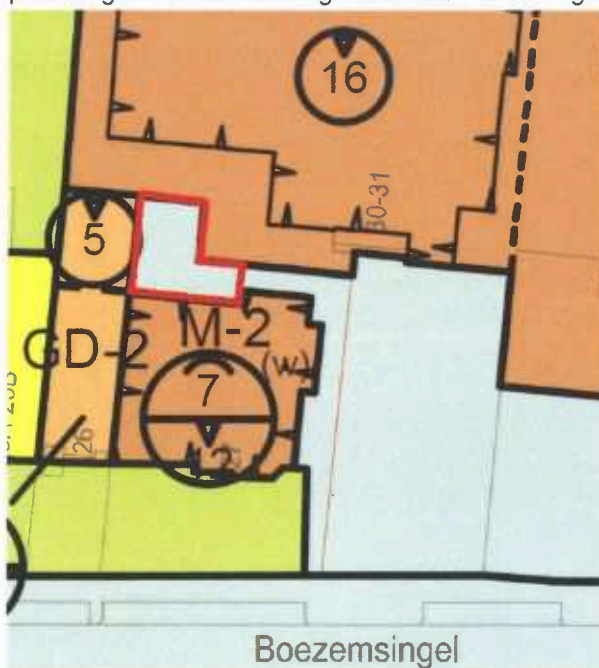
Reactie:

Ruimtelijk bestaat er geen bezwaar tegen deze ondergeschikte wijziging in de bestemming op het terrein achter en omringd door het opleidingsinstituut en kerkgebouw. Bovendien zijn de te beschermen waarden van het beschermde stadsgezicht op deze locatie niet in het geding.

Voorstel:

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

Verbeelding: Ter plaatse van het adres Boezemsingel 27-30 de bestemming Verkeer – Erf te wijzigen in "Maatschappelijk – 2", conform de onderstaande afbeelding. Ter plaatse geldt de aanduiding maximale bouwhoogte 5 meter.



2 Vereniging Othman, Boezemdwardsstraat 1, 3034 EP Rotterdam

De vereniging wil op de locatie Boezemdwardsstraat 1 een optimaal gebouw kunnen ontwikkelen, zowel in geval van uitbreiding als in geval van sloop/nieuwbouw voor de bijeenkomstfunctie.

2.1 Exact bouwvlak biedt niet de gewenste flexibiliteit

Het vigerende bestemmingsplan hanteert voor de locatie een maximaal bebouwingspercentage. Vanwege de ligging van zowel de woonbebouwing als de sportschool in de omgeving is ervoor gekozen om met een bouwvlak en meer gedetailleerde maatvoering voor maximale goot- en bouwhoogtes de toegestane mogelijkheden aan te geven.

Reclamant heeft begrip voor de bouwgrenzen, maar ziet vooral aan de oost- en westzijde een te strakke beperking, waar het bouwvlak het huidige gebouw volgt. De maximale bouwhoogte van 10 meter op de noordzijde van het perceel heeft tot gevolg dat geen goede aansluiting kan worden gemaakt met het huidige gebouw, waar de goothoogte op 12 meter ligt. Dit beperkt ook de ruimte voor een architect om een logisch bouwplan te maken.

Meer in lijn met het algemene uitgangspunt voor het bestemmingsplan Crooswijk kan een maximaal bebouwingspercentage opgenomen worden, waarbij de maximale hoogte (goothoogte 12 m en bouwhoogte 18 m) voor het gehele perceel vastgelegd worden. Eventueel met hieraan gekoppeld een maximaal bruto oppervlak van 2500 m². Hiermee ontstaat voor een architect de gewenste flexibiliteit om een passend en functioneel gebouw te ontwerpen voor de locatie, zonder dat dit afbreuk doet aan de inpassing in de omgeving.

Reactie:

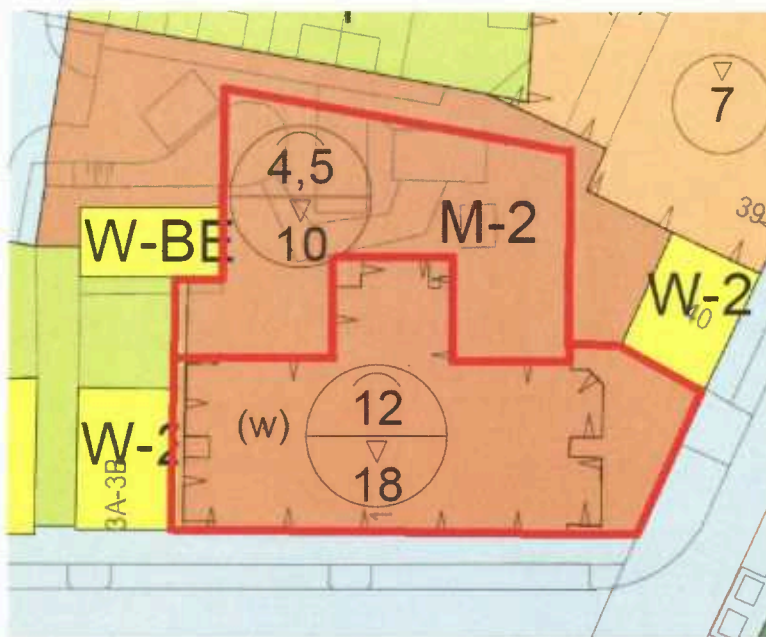
De gedetailleerde begrenzing heeft vooral aan de noordzijde tot doel rekening te houden met de aanwezige woningen en sportschool. Aan de oost- en westzijde geeft een gedetailleerde begrenzing onnodige beperking bij een eventueel vervangende nieuwbouw op de locatie.

Het is niet nodig om aan de oost- en westzijde de bouwgrenzen van het huidige gebouw exact aan te houden. Er bestaat geen bezwaar tegen het opnemen van een bouwvlak dat aan de oost- en westzijde iets ruimer om het bestaande gebouw ligt.

Voorstel:

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





Verbeelding: Ter plaatse van Boezemdwardsstraat 1 het bouwvlak ruimer om de bestaande bebouwing leggen. Op het zuidelijke deel geldt de maximale goothoogte van 12 meter en maximale bouwhoogte van 18 meter.

2.2 Hoogte achterbouw beter laten aansluiten op huidige gebouw

De maximale bouwhoogte van 10 meter op de noordzijde van het perceel heeft tot gevolg dat geen goede aansluiting kan worden gemaakt met het huidige gebouw, waar de goothoogte op 12 meter ligt. Dit beperkt ook de ruimte voor een architect om een logisch bouwplan te maken.

Meer in lijn met het algemene uitgangspunt voor het bestemmingsplan Crooswijk kan een maximaal bebouwingspercentage opgenomen worden, waarbij de maximale hoogte (goothoogte 12 m en bouwhoogte 18 m) voor het gehele perceel vastgelegd worden. Eventueel met hieraan gekoppeld een maximaal bruto oppervlak van 2500 m². Hiermee ontstaat voor een architect de gewenste flexibiliteit om een passend en functioneel gebouw te ontwerpen voor de locatie, zonder dat dit afbreuk doet aan de inpassing in de omgeving.

Reactie:

In het ontwerpbestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen. In combinatie met de maximale goot- en bouwhoogte leidt dat tot een maximaal te realiseren bouwvolume van circa 1620 m² b.v.o. De gevraagde uitbreiding naar 2500 m² betreft geen marginale ontwikkeling en leidt tot een te grote impact op de directe omgeving. Het kunnen maken van een betere aansluiting op het bestaande gebouw is onvoldoende reden om een fors hogere bebouwing toe te kunnen staan.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



2.3 Vluchtpad westzijde van het gebouw is Maatschappelijk - 2

Het vluchtpad aan de westzijde van het gebouw doet dienst als nooduitgang van de huidige accommodatie van de vereniging en is nu abusievelijk meegenomen in de bestemming Wonen - 2. Reclamant verzoekt hier de bestemming Maatschappelijk - 2 aan te houden.

Reactie:

De begrenzing van de locatie is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan, deze loopt echter niet gelijk met de kadastrale grens van het perceel. Het aanhouden van de kadastrale grens verdient in deze de voorkeur.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, zodat de bestemming Maatschappelijk – 2 doorloopt tot aan de grens van het perceel, zoals ingetekend in de afbeelding bij zienswijze 2.1.

2.4 Horeca op Slachthuisgade 38 is niet wenselijk

Binnen de gehele bestemming Gemengd – 2 aan de Slachthuisgade is horeca toegestaan. Die horecavoorziening is een aantal jaren geleden gesloten. Het lijkt reclamant niet wenselijk dat wederom een horecagelegenheid mogelijk wordt gemaakt.

Reactie:

Het klopt dat de destijds op de locatie horeca aanwezig was en nu niet meer. Gegeven het huidige horecabeleid en de ontwikkelrichting “consolideren” is ontwikkelen van horeca op deze locatie niet langer gewenst. De functieaanduiding “horeca” dient derhalve niet langer op de locatie aangegeven te worden.

Voorstel:

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

Regels: In artikel 6.2 lid f wordt het adres Slachthuisgade 38 geschrapt uit de opsomming.

Verbeelding: Ter plaatse van Slachthuisgade 38 komt de functieaanduiding “horeca” te vervallen.

2.5 Niet gemeentelijk belang, maar gemeentelijk beleid bij parkeereis

In artikel 35.1.3 is opgenomen dat B&W omgevingsvergunning kunnen verlenen indien de aanvrager van een omgevingsvergunning de parkeereis door middel van een parkeereisovereenkomst financieel compenseert aan de gemeente Rotterdam en met de verwezenlijking van het bouwplan, naar het oordeel van B&W, een gemeentelijk belang is gemoeid. Naar het idee van reclamant zou hier geen sprake moeten zijn van een gemeentelijk **belang**, maar juist van gemeentelijk **beleid**, aangezien een gemeentelijk belang ook financieel van aard kan zijn en op deze wijze objectiviteit in het geding kan komen.



Reactie:

Het is ons college van B&W dat belast is met de uitvoering van het vastgestelde parkeerbeleid, zoals verwoord in artikel 35.1.3 van de regels van het bestemmingsplan. Daarbij is aan ons college de bevoegdheid toegekend zich een zelfstandig oordeel te vormen over datgene wat het gemeentelijk belang in een bepaald geval vraagt, inclusief het financieel belang van de gemeente. Een belanghebbende die meent dat ons college in redelijkheid niet tot een (juist) besluit is gekomen, kan dit besluit voorleggen aan de rechter. Te denken valt aan: enerzijds een burger die het niet mee eens is dat openbaar gebied wordt opgeofferd, maar anderzijds ook aan de aanvrager die het niet eens is met de hoogte van de gevraagde financiële compensatie. De objectiviteit is derhalve niet in het geding.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

A1 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.

Het eerste artikel, eerste lid onder a. van de voorwaardelijke verplichting over parkeren moet worden aangepast. Er staat nu:

35.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

35.1.1 Parkeerbehoefte

- a. Het gebruik op grond van de regels in Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS (oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein.

De regeling wordt vervangen door:

35.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

35.1.1 Parkeerbehoefte

- a. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op grond van de planregels in Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS 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, staat de regeling ook niet op de goede plek. Artikel 35.1 betreft geen algemene gebruiksregel, maar een algemene bouwregel. De bepaling moet in artikel 34 bij de algemene bouregels ingevoegd worden in de planregels. Artikel 35 komt dan te vervallen en de daaropvolgende nummers worden opvolgend genummerd.

A2 Functieaanduiding horeca ook aan zijde Crooswijksesingel 50

Er zijn plannen om op de voormalige Heinekenlocatie een "Heineken Experience" te vestigen. De inhoud van deze ontwikkeling en invloed op de omgeving zijn op dit moment nog onvoldoende duidelijk in beeld. Ondanks dat het plan nog verder uitgewerkt moet worden, is al wel helder dat de wens bestaat verschillende functies op een locatie te organiseren. En dat er voor een deel sprake is van horeca/grand café. De plek waar maximaal 250 m² horeca is toegestaan, is met een functieaanduiding aangegeven aan de zijde van de Rotte. Wij stellen u voor deze aanduiding te vergroten, zodat de horeca eventueel aan de zijde van de Crooswijksesingel 50 gerealiseerd zou kunnen worden.



A3 Nieuw beleid cultuurhistorie

De teksten voor zowel het rijks- als het gemeentelijk beleid ten aanzien van het erfgoedbeleid zijn verouderd. Wij stellen u voor de tekst van de toelichting van paragraaf 2.1.2 en 2.3.7 compleet te vervangen door onderstaande paragrafen. Daarnaast wordt in paragraaf 3.5.1 en 4.1 verwezen naar de Monumentenwet van 1988. Met de invoering van de Erfgoedwet in 2016 dient op deze plaats naar de nieuwe wet te worden verwezen.

2.1.2 Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte

Vastgesteld op 15 juni 2011



In de jaren 2012-2016 heeft de Rijksdienst in vijf programmalijnen uitvoering gegeven aan de beleidsnota Visie Erfgoed en Ruimte, Kiezen voor Karakter. In de beleidsnota schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. De beleidsvisie is complementair aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van I&M. Het programma Erfgoed en Ruimte wordt met een paar jaar verlengd, tot aan de invoering van de Omgevingswet in (naar verwachting) 2019.

De komende jaren werkt de Rijksdienst aan drie programmalijnen:

- Water en erfgoed
- Landschap: transformatie van het landelijk gebied
- Transformatie in de stad en in krimpgebieden

En

2.3.7 Beleidsnota "Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020" en de Monumentenverordening Rotterdam 2010

Vastgesteld op 22 december 2016 en vastgesteld op 30 oktober 2010 door de Rotterdamse gemeenteraad

Rotterdam heeft een inmiddels volwassen monumententraditie. Er is sprake van een toenemend historisch bewustzijn in de stad. De karakteristieke vermenging van tijdlagen en de daarbij horende afwisseling van oud en nieuw zorgt voor een belangrijke en onderscheidende identiteit van het stadsbeeld.

In de beleidsnota Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020 wordt de visie op het Rotterdams gebouwde erfgoed en de hieruit voortvloeiende ambities beschreven. Rotterdam verbindt de zorg voor behoud van het gebouwd erfgoed met de hedendaagse opgaven van de stad. Ingezet wordt op bescherming, behoud en hergebruik, en instandhouding van erfgoed. Steeds vaker wordt cultuurhistorie gekozen als uitgangspunt voor (gebieds-)ontwikkelingen, waardoor de historische gelaagdheid van de stad behouden blijft voor toekomstige generaties. Het wettelijke instrumentarium hiervoor is de Monumentenverordening Rotterdam 2010. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van het planologisch instrumentarium.

In de regels dient in de begripsbepaling artikel 1.8 Archeologisch monument en 1.44 Monumentenwet vervangen te worden door de volgende artikelen, waarna de artikelen alfabetisch worden herschikt.

1.8 Archeologisch monument

Monument als bedoeld in artikel 1.1. van de Erfgoedwet 2016.

En

1.44 Erfgoedwet

De Erfgoedwet 2016, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

A4 Tekstueel ondergeschikt (Wereldhave/Wereldhaven, ...)

Wij stellen u voor om ondergeschikte tekstuele aanpassingen ambtshalve door te voeren.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Bij het plan tot beperken van de mogelijkheid van detailhandel in combinatie met het verruimen met andere mogelijkheden in gemengde bebouwing zijn geen concrete bouwplannen bekend. Het betreft vooral flexibiliteit binnen de bestemming. Het is daarom niet noodzakelijk om bouwplannen / ontwikkelingen op financiële haalbaarheid te toetsen.

Bij de mogelijke uitbreiding of toevoeging voor horeca in gemengde bestemmingen op meerdere locaties zijn geen concrete bouwplannen bekend. Het betreft vooral flexibiliteit binnen de bestemming. Het is daarom niet noodzakelijk om bouwplannen/ontwikkelingen op financiële haalbaarheid te toetsen.

Bij de mogelijke transformatie van niet-woonfuncties, veelal schoolgebouwen, naar woningen zijn geen concrete bouwplannen bekend. Ook hier betreft het vooral flexibiliteit binnen de bestemming. Het is daarom niet noodzakelijk om bouwplannen / ontwikkelingen op financiële haalbaarheid te toetsen. Te zijner tijd zal er alleen een ontwikkeling opgestart worden op basis van een financieel haalbaar plan.

Het plan tot transformatie van het schoolgebouw aan de Haverlandstraat tot woningen is als zodanig overgenomen uit het vorige bestemmingsplan. Dit is geen nieuwe ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Kostenverhaal is daarmee niet aan de orde.

Het plan tot transformatie van het bedrijfsverzamelgebouw aan de Boezemsingel tot een woongebouw met een gemengd gebruik op de begane grond is een concrete ontwikkeling. Ook hier betreft het vooral flexibiliteit binnen de bestemming. Het is daarom niet noodzakelijk om de ontwikkeling op financiële haalbaarheid te toetsen.

Het plan tot transformatie van het logiesgebouw Burgerhotel de Zon (Hendrik de Keyserstraat) tot een bijzonder woongebouw is een concrete ontwikkeling. Ook hier betreft het vooral flexibiliteit binnen de bestemming. Het is daarom niet noodzakelijk om de ontwikkeling op financiële haalbaarheid te toetsen.

Voor de ontwikkellocatie Woningbouw Boezemweg (Ammanplein fase twee) is nog geen anterieure overeenkomst gesloten, maar wel een afspraak gemaakt over te verhalen kosten van gemeentelijke inspanningen met de initiatiefnemer, zodat de kosten voor de gemeente gedekt zijn.

Het bestemmingsplan is met bovenstaande financieel uitvoerbaar.

Exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro

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



Voorstel

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen met nummer 1.1, 2.1, 2.3 en 2.4 gegrond te verklaren;
2. de zienswijze met nummer 2.2 en 2.5 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Crooswijk", NL.IMRO.0599.BP1086Crooswijk-on02 met bijbehorende ondergrond BGT_12956800, BGT_13056700, BGT_13056800, BGT_13056900 en BGT_13156900 in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

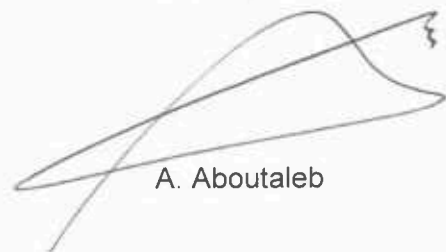
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



A.C. Vervooren, i.s.

De burgemeester,



A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- Bijlage 1: toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Crooswijk";
Bijlage 2: regels van het ontwerpbestemmingsplan "Crooswijk";
Bijlage 3: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
Bijlage 4: ingekomen zienswijzen;
Bijlage 5: namenlijst geanonimiseerde reclamanten/natuurlijke personen;
Bijlage 6: advies gebiedscommissie Kralingen-Crooswijk d.d. 30 juni 2017.



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. de zienswijzen met nummer 1.1, 2.1, 2.3 en 2.4 gegrond te verklaren;
2. de zienswijze met nummer 2.2 en 2.5 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Crooswijk", NL.IMRO.0599.BP1086Crooswijk-on02 met
bijbehorende ondergrond BGT_12956800, BGT_13056700, BGT 13056800,
BGT_13056900 en BGT_13156900 in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te
stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

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

De griffier,

De voorzitter,



Bestemmingsplan Crooswijk

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2017
(raadsvoorstel nr. 17bb6699);

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

besluit:

1. de zienswijzen met nummer 1.1, 2.1, 2.3 en 2.4 gegrond te verklaren;
2. de zienswijze met nummer 2.2 en 2.5 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Crooswijk", NL.IMRO.0599.BP1086Crooswijk-on02 met bijbehorende ondergrond BGT_12956800, BGT_13056700, BGT_13056800, BGT_13056900 en BGT_13156900 in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 november 2017.

De griffier,

plv.

De voorzitter,