

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Ommoord".

Hierbij bieden wij ter vaststelling aan het bestemmingsplan "Ommoord".

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen met nummers 1, 2, 3.1, 3.3 en 3.4 gegrond te verklaren;
2. de zienswijze met nummer 3.2 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Ommoord", NL.IMRO.0599.BP1094Ommoord-on01, met bijbehorende ondergronden BGT_13257200, BGT_13257300, BGT_13357100, BGT_13357200, BGT_13357300, BGT_13357400, BGT_13457100, BGT_13457200, BGT_13457300, BGT_13457400, BGT_13557200 en BGT_13557300 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

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

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:			
▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfas	Vaststellingsfase	Beroepsfase

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

Geen.

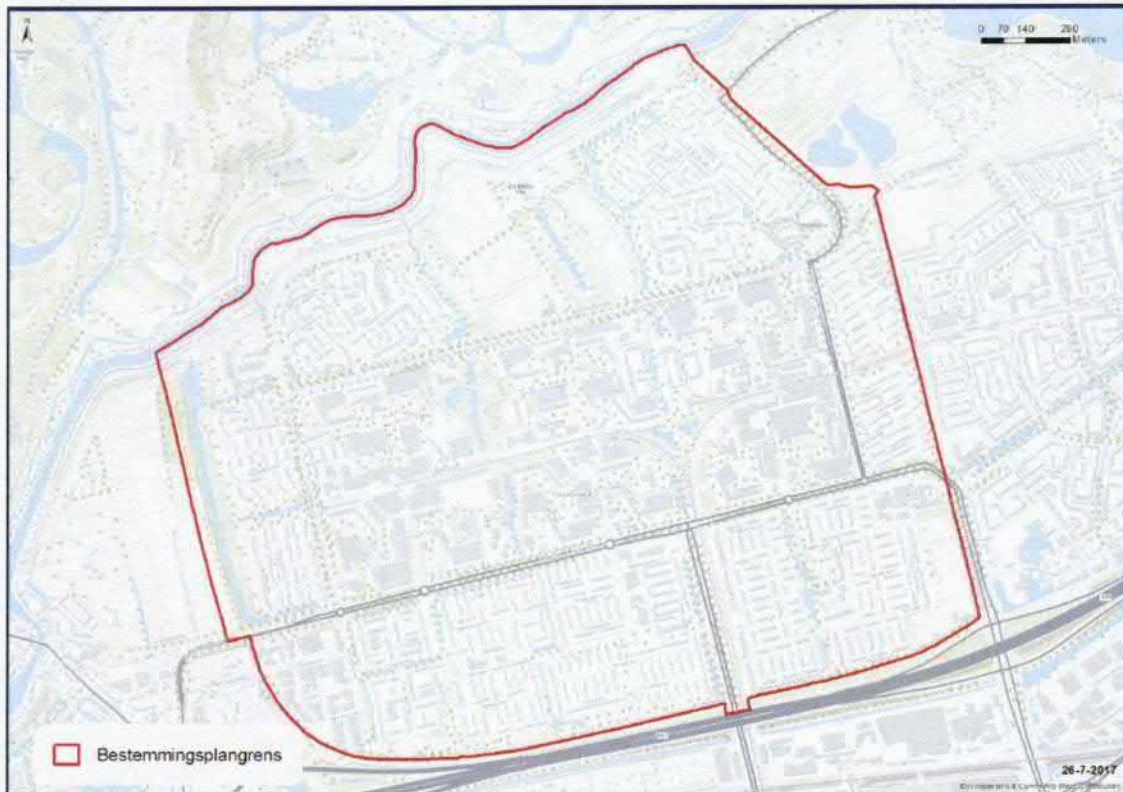
Toelichting:

Aanleiding

De nu geldende bestemmingsplannen voor het gebied Ommoord zijn aan vernieuwing toe. Het opstellen van het bestemmingsplan gebeurt in het kader van het meerjarenprogramma voor de actualisering van bestemmingsplannen. De doelstelling is om in 2019 een vastgesteld bestemmingsplan "Ommoord" te hebben, waarin de kaders voor de gewenste ruimtelijke situatie en de mogelijke ontwikkelingen wettelijk zijn verankerd.



Plangebied



Het plangebied bestaat de hele woonwijk Ommoord. Aan de noordzijde vormt de Rotte de plangrens, aan de oostzijde de wijk Zevenkamp, aan de zuidzijde de A20 en aan de westzijde de wijkgrens.

Ontwikkelingen

Het nieuwe bestemmingsplan voor Ommoord legt de planologische situatie van de vorige bestemmingsplannen en gevoerde afwijkingsprocedures vast. Het plan biedt, net als vorige bestemmingsplannen, vooral voor gemengde bebouwing, onderwijs-, kantoor- en bedrijfsbestemmingen diverse gebruiksmogelijkheden en daarmee ruimte voor ontwikkelingen. De volgende ontwikkeling wordt voorzien:

Ongebruikte planologische ruimte voor wonen

Bestaande mogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan zijn onderzocht op grond van de Wet geluidhinder en opnieuw opgenomen in dit bestemmingsplan. Het betreffen geluidsgevoelige functies die feitelijk niet aanwezig zijn, maar planologisch wel mogelijk.

Voor de locatie Romeynshof (multifunctioneel centrum met o.a. bibliotheek, theater en gezondheidscentrum) loopt thans in studie voor herontwikkeling. Het geldende bestemmingsplan maakt op deze locatie dezelfde voorzieningen mogelijk met toevoeging van een woontoren van 20 bouwlagen.

Bij brief van 19 juli 2019 hebben wij gemeld dat de bibliotheek in de huidige Romeynshof blijft tot oplevering van een alternatief. De bibliotheek wil haar diensten hoe dan ook in Ommoord blijven aanbieden.



Horeca

Conform het Horecagebiedsplan is de mogelijkheid voor horeca in de bestaande panden van Continental Art Centre (Robert Kochplaats) en LCC (Lokaal Cultureel Centrum) Romeynshof en aan het bedrijventerrein Vlambloem toegevoegd.

Borging cultuurhistorische waarden

Het gebied binnen de ring van Ommoord is door het Rijk aangewezen als Wederopbouwgebied van nationaal belang. De waardevolle stedenbouwkundige structuur in de vorm van knikflats te midden van open groene ruimten zijn in het bestemmingsplan geborgd met de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie".

Milieu

In het kader van dit bestemmingsplan is milieuonderzoek (o.a. geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, stikstof en natuur) uitgevoerd. Er is verkennend onderzoek gedaan naar beschermde soorten planten en dieren. Tevens is een watertoets opgesteld. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen bezwaren zijn bij de voorgestelde ontwikkelingen.

Hogere waarden

Om op enkele kantoorlocaties opnieuw een mogelijkheid voor wonen toe te staan, is op basis van de Wet geluidshinder, ontheffing van de hogere grenswaarde voor geluid verleend. Uit onderzoek is gebleken dat de maximaal toelaatbare geluidsbelasting (ook wel voorkeurswaarde genoemd) op deze locaties wordt overschreden. Om de woonfunctie toch mogelijk te maken is een Besluit hogere waarden genomen conform het Rotterdamse Ontheffingsbeleid Wet Geluidshinder, waarin wordt aangegeven dat voor een geluidsluwe gevel/geluidsluwe buitenruimte moet worden gezorgd.

M.e.r.-beoordelingsplicht

Om na te gaan of voor het bestemmingsplan een milieu-effectrapportage (m.e.r.) dient te worden opgesteld is een zogenoemde 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.

Advisering gebiedscommissie Prins Alexander

Algemeen

De gebiedscommissie Prins Alexander is bij bericht van 3 juni 2019 gevraagd advies te geven op het ontwerpbestemmingsplan. Bij brief van 10 juli 2019 heeft de gebiedscommissie gereageerd. Hieronder is een korte samenvatting opgenomen van het advies van de gebiedscommissie en een reactie daarop.

Samenvatting

Romeynshof: De gebiedscommissie begrijpt dat eventuele woningbouw op de plaats van de bestaande locatie Romeynshof in het bestemmingsplan reeds is voorzien.

De gebiedscommissie vraagt aandacht voor de verplaatsing van de huidige voorzieningen en activiteiten bij herontwikkeling van de Romeynshof.

Reactie: in het bestemmingsplan is voor de Romeynshof de geldende situatie inderdaad opnieuw mogelijk gemaakt. Dat betekent een gemengde bestemming waar zowel de huidige voorzieningen en activiteiten als woningen zijn toegestaan.



Herontwikkelingsplannen zitten in de studiefase en het precieze programma is nog niet bekend. Bij de uitwerking van de herontwikkeling zal ook de opvang van de huidige voorzieningen en activiteiten aan de orde komen. De optie om deze voorzieningen te verplaatsen naar bijvoorbeeld een ander centrumgebied, zoals Binnenhof of Hesseplaats, wordt door het bestemmingsplan niet belemmerd.

Bergse Linker Rottekade: de gebiedscommissie geeft aan dat de bestemming van de bebouwing aan de Bergse Linker Rottekade niet overeenkomt met de huidige situatie.

Reactie: dat klopt en ambtshalve wordt onder wijziging A1 voorgesteld om de vergunde situaties op te nemen.

Continental Art Centre: de gebiedscommissie vraagt aandacht voor nieuwe ontwikkelingen ter plekke van het voormalige Continental Art Center (Robert Kochplaats).

Reactie: het pand heeft een bestemming die meerdere functies toestaat en conform het Horecagebiedsplan is daaraan ondergeschikte horeca toegevoegd.

Voormalig verzorgingshuis "Boekholt": de gebiedscommissie verzoekt om een visie op de toekomst van het voormalige verzorgingshuis (Robert Kochplaats), omdat zij zich zorgen maakt over de staat van de bebouwing.

Reactie: Het voormalige verzorgingshuis "Boekholt" is in eigendom van SOR (Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam). De SOR had sloopplannen voor dit pand. In de tussentijd worden de woonunits in het pand op grond van de Leegstandswet tijdelijk verhuurd tot 2021. Inmiddels wil de SOR het pand behouden en renoveren om woningen in te realiseren. De staat en het beheer van de bebouwing zijn geen aspecten voor het bestemmingsplan.

Hospice: de gebiedscommissie geeft aan dat in Ommoord behoefte is aan een hospice en verzoekt deze ontwikkeling op te nemen in de toelichting.

Reactie: in de toelichting worden enkele grotere ruimtelijke ontwikkelingen genoemd die wel al bekend zijn (bijv. studiefase), maar nog onvoldoende concreet en daarom buiten het bestemmingsplan mogelijk kunnen worden gemaakt. Het zoeken naar huisvesting voor een hospice valt daar niet onder, omdat een dergelijke voorziening reeds op meerdere plekken in Ommoord mogelijk kan worden gemaakt binnen bijvoorbeeld de maatschappelijke bestemming. Een aparte vermelding in de toelichting is daarom niet nodig.

Alexandrium: de gebiedscommissie adviseert raad en college een Kaderstelling Gebiedsontwikkeling Alexandrium vast te stellen vanwege de gevolgen die deze ontwikkeling heeft op Ommoord (bijv. verkeersstromen).

Reactie: mochten nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden bij Alexandrium, die van invloed zijn op de nabije omgeving, dan zal in het kader van die ontwikkelingen onderzoek worden verricht naar de gevolgen en de gebiedscommissie wordt bij de planvorming betrokken. Het huidige kader voor het Alexandrium e.o. is het in 2017 vastgestelde bestemmingsplan "Alexanderknoop".



Communicatie: de gebiedscommissie vraagt aandacht voor de communicatie over de ter visie legging en overige voorlichting.

Reactie: de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd via de geëigende wegen, zoals o.a. het huis-aan-huisblad, de website www.overheid.nl en de omgevingsalert-app.

Participatie

Op 19 juni 2019 is een inloopavond georganiseerd voor bewoners, bedrijven en andere geïnteresseerden, waar men is geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 7 juni 2019 tot en met 25 juli 2019. De volgende reclamanten hebben hun zienswijze naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan:

1. Gasunie Transport Services B.V. te Groningen.
2. W.B. Kroon (Kroon de Keijzer advocatuur te Breda) namens de heer De Leeuw den Bouter.
3. TenneT TSO B.V. te Arnhem.

Zienswijzerapportage

1 Gasunie Transport Services B.V. te Groningen

Reclamant geeft aan dat een gasleiding langs het plangebied is gelegen. Reclamant wenst dat de bij deze gasleiding behorende beschermingszone, die deels in het plangebied is gelegen, op de verbeelding en in de regels als dubbelbestemming wordt opgenomen.

Reactie

Ter hoogte van het Schout Bontenbalpad aan de oostgrens van het plangebied is de gasleiding gelegen. De gasleiding zelf ligt buiten het plangebied, maar de bijbehorende belemmeringsstrook raakt en ligt voor een gedeelte binnen het plangebied.

Wij danken reclamant voor deze constatering en stellen u voor om een nieuw artikel voor "Leiding – Gas" aan de regels toe te voegen en het betreffende gedeelte van de belemmeringsstrook van de gasleiding op te nemen op de verbeelding.

Voorstel

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

Regels en verbeelding

De dubbelbestemming "Leiding – Gas" toevoegen.



Artikel 31 Leiding - Gas

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse hogedruk gastransportleiding, inclusief de bijbehorende voorzieningen, alsmede de bijbehorende belemmeringenstroken.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Verbod

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

31.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 31.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Leiding - Gas' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

31.2.3 Toegestane bouwwerken

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

31.3 Afwijken van de bouwregels

31.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen waarbij wordt afgeweken van het bepaalde in lid 31.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Leiding - Gas', mits het belang van de leiding hierdoor niet wordt geschaad, met dien verstande dat kwetsbare objecten niet zijn toegestaan.

31.3.2 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.

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

31.4.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Gas' 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.



31.4.2 *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, alsmede graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

31.4.3 *Omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 31.4.1 geen gevaar oplevert voor de ondergrondse leidingen of het goed functioneren daarvan.

31.4.4 *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.

2 W.B. Kroon (Kroon de Keijzer advocatuur te Breda) namens de heer De Leeuw den Bouter

Reclamant is vergunninghouder van het perceel Bergse Linker Rottekade 451 te Rotterdam.

Reclamant verzoekt om de inmiddels planologisch gewijzigde situatie voor het perceel Bergse Linker Rotterkade 451 op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie

Voor de realisatie van vier woningen aan de Bergse Linker Rottekade 451 is een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo doorlopen. Het college van B&W heeft op 22 december 2016 een omgevingsvergunning 1^e fase verleend voor de activiteit "handelen in strijd met het geldende planologische regime". In 2019 is de omgevingsvergunning onherroepelijk geworden.

Voorgesteld wordt aan deze zienswijze tegemoet te komen en de inmiddels onherroepelijk vergunde situatie in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

Voorgesteld wordt voor de gronden van reclamant en de aangrenzende locatie een nieuwe bestemming "Wonen – 3" op te nemen, waarin de uitgangspunten van de onherroepelijke omgevingsvergunning uit 2016 zijn geregeld (zie ook de voorgestelde ambtshalve aanpassing A1).

Voorstel:

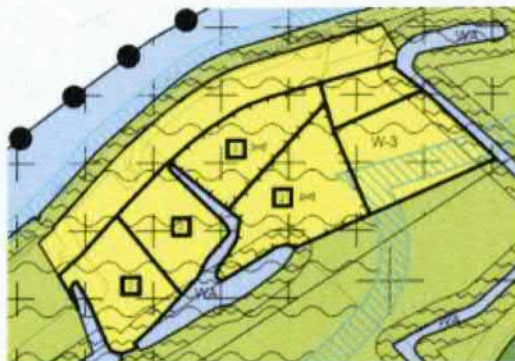
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:



Verbeelding



Jitsnede uit het ontwerp



Voorstel

Regels:

Voorgesteld wordt het volgende nieuwe artikel op te nemen:

Artikel 28 Wonen - 3

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - 3" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen - 3" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

28.2.2 Bebouwingsnormen

- woningen zijn uitsluitend in de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken toegestaan;
- per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
- de oppervlakte van een woning mag een maximum b.v.o. van 120 m² hebben;
- de maximum hoogte van een woning mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met kap, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- ter plaatse van de aanduiding "plat dak" moeten de woningen worden afgedekt met een plat dak;
- per woning (hoofdgebouw) zijn bijgebouwen met een maximum hoogte van 3 meter en een maximum oppervlakte van 40 m² toegestaan.

28.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

28.4 Afwijken van gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 28.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.



3. TenneT TSO B.V. te Arnhem

3.1 Hoogspanningsleidingen

Reclamant verzoekt om alle vier de hoogspanningsverbindingen op de verbeelding weer te geven met de dubbelbestemming "Leiding – Hoogspanning".

Reactie

De ondergrondse hoogspanningsleidingen op bedrijventerrein Vlambloem zijn abusievelijk niet allemaal opgenomen op de verbeelding met de dubbelbestemming "Leiding – Hoogspanning". Wij stellen u voor deze alsnog op de verbeelding op te nemen.

Voorstel

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

Verbeelding



Uitsnede uit het ontwerpbestemmingsplan



Voorstel

3.2 Bestemming

Tevens verzoekt reclamant om het hoogspanningsstation de bestemming "Bedrijf – Nutsbedrijf" te geven, zoals ook in het Lloydkwartier is gedaan.

Reactie

Voor het bedrijventerrein Vlambloem is net als in het geldende bestemmingsplan "Ommoord buiten de ring" opnieuw gekozen de bedrijfsgronden te bestemmen met de bestemming "Bedrijf". Voor het hoogspanningsstation wordt geen uitzondering gemaakt, omdat dit een bedrijfsfunctie betreft op een bedrijventerrein. Deze bedrijfsbestemming dekt ook voldoende de mogelijkheden voor het hoogspanningsstation.

In het Lloydkwartier betreft het hoogspanningsstation een solitair bedrijf te midden van een woonwijk. In dat geval is ervoor gekozen wel een maatbestemming op te nemen voor het hoogspanningsstation.

Wij stellen voor geen aparte bestemming op te nemen voor het hoogspanningsstation.



Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.3 Bestemmingsvlak

Reclamant geeft daarbij aan dat de bestemming aan de zuidzijde gelijk moet komen met de kadastrale perceelsgrens.

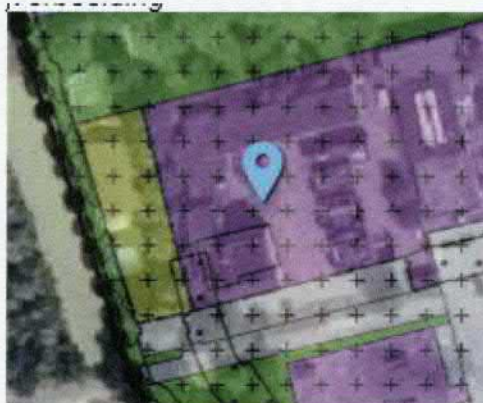
Reactie

Wij danken reclamant voor deze opmerking en stellen voor om de grens van de bestemming "Bedrijf" gelijk te laten vallen met de kadastrale grenzen.

Voorstel

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

Verbeelding



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Voorstel

3.4 Dubbelbestemming "Leiding – Hoogspanning"

Toevoeging aan artikel 30.4.1, onder a, van de planregels ("Leiding – Hoogspanning") van "en/of rooien".

Reactie en voorstel

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

Regels

In artikel 30.4.1, onder a, toe te voegen: *en/of rooien*



Ambtshalve aanpassingen

A1 Bergse Linker Rottekade 450

De omgevingsvergunning voor twee woningen aan de Bergse Linker Rottekade 450 is inmiddels onherroepelijk geworden en wij stellen u voor deze vergunde situatie als bestaande situatie in het bestemmingsplan op te nemen.

Verbeelding



Uitsnede uit het ontwerp



Voorstel

Regels:

Voorgesteld wordt het volgende nieuwe artikel op te nemen:



Artikel 28 Wonen - 3

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - 3" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen - 3" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

28.2.2 Bebouwingsnormen

- a. woningen zijn uitsluitend in de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken toegestaan;
- b. per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
- c. de oppervlakte van een woning mag een maximum b.v.o. van 120 m² hebben;
- d. de maximum hoogte van een woning mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met kap, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding "plat dak" moeten de woningen worden afgedekt met een plat dak;
- f. per woning (hoofdgebouw) zijn bijgebouwen met een maximum hoogte van 3 meter en een maximum oppervlakte van 40 m² toegestaan.

28.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

28.4 Afwijken van gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 28.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.



A2 Bergse Linker Rottekade

Voorgesteld wordt om in verband met het nieuwe artikel "Wonen – 3" (zie voorstel onder reclamant 2) het artikel 26.2.2.a ("Wonen – 1") als volgt aan te passen:

Planregels

Artikel 26.2.2.a Wonen - 1

Voor de gronden aan de Bergse Linker Rottekade 390/391, 398, 402, 404 en 410 geldt specifiek dat per bestemmingsvlek één woning (met aanbouwen) is toegestaan met een maximum b.v.o. van 120 m², bestaande uit één bouwlaag met kap;

A3 Aanduiding "horeca" op Robert Kochplaats 340-342

De aanduiding "horeca" op de verbeelding besloeg abusievelijk slechts een gedeelte van het pand aan de Robert Kochplaats 340-342. Wij stellen u voor de aanduiding voor het gehele pand op te nemen.



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Voorstel tot aanpassing verbeelding

A4 Maatschappelijk toevoegen aan Binnenhof en Hesseplaats

In het geldende bestemmingsplan "Ommoord binnen de ring" was voor de winkelcentra Binnenhof en Hesseplaats de functie "maatschappelijk" toegestaan. Abusievelijk is bij de vertaling naar het nieuwe bestemmingsplan deze functie niet opnieuw opgenomen in de bestemming "Gemengd – 4" (artikel 10). Voorgesteld wordt dit te herstellen.

Planregels

Artikel 10 Gemengd – 4

Toevoegen aan artikel 10.1 het volgende lid: maatschappelijke voorzieningen, op de begane grond

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De planologische mogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan zijn overgenomen en daar waar de bouwverordening gold is aansluiting gezocht bij de feitelijke c.q. vergunde situatie. Om die reden is geen sprake van negatieve financiële gevolgen voor de gemeente. Wij stellen u voor het voorstel aan uw raad tot besluit bij vaststelling van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.



Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan "Ommoord";

Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;

Bijlage 3: ingekomen zienswijzen;

Bijlage 4: advies Gebiedscommissie Prins Alexander.



Bestemmingsplan Ommoord

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2019
(raadsvoorstel nr. 19bb20702);

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

besluit:

1. de zienswijzen met nummers 1, 2, 3.1, 3.3 en 3.4 gegrond te verklaren;
2. de zienswijze met nummer 3.2 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Ommoord", NL.IMRO.0599.BP1094Ommoord-on01, met bijbehorende ondergronden BGT_13257200, BGT_13257300, BGT_13357100, BGT_13357200, BGT_13357300, BGT_13357400, BGT_13457100, BGT_13457200, BGT_13457300, BGT_13457400, BGT_13557200 en BGT_13557300 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 december 2019.

De griffier,

De voorzitter,

