

Aan:
De gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Het Lage Land - Oosterflank'.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. De ingediende zienswijzen gegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Het Lage land – oosterflank",
NL.IMRO.0599.BP1096LLandOosterf-on01 met bijbehorende ondergrond:
BGT_13356800, BGT_13356900, BGT_13357000, BGT_13357100,
BGT_13456900, BGT_13457000, BGT_13457100, BGT_13556900,
BGT_13557000;
3. in elektronische en papieren vorm 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 krijgt het gebied een actueel planologisch kader. De vorm van het kader voldoet aan de landelijke technische eisen.

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

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

Geen.



Toelichting:

Aanleiding

Op 6 september 2017 hebben wij besloten tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en het voeren van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ten behoeve van het concept ontwerpbestemmingsplan "Het Lage Land - Oosterflank".

De nu geldende bestemmingsplannen: "Het Lage Land/Oud Prinsenland" en Oosterflank-Woonwijk" zijn niet meer actueel en dienen in overeenstemming te worden gebracht met de landelijke regeling (SVBP 2012). Ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen zijn er een aantal kleinschalige ontwikkelingen, vooral bestaande uit wijzigingen van kantoor- en bedrijfsbebouwing naar woningen. Naast de ontwikkelingen wordt in het bestemmingsplan geborgd hoe wordt omgegaan met de cultuurhistorie. Het opstellen van het bestemmingsplan gebeurt in het kader van het meerjarenprogramma voor de actualisering van bestemmingsplannen.

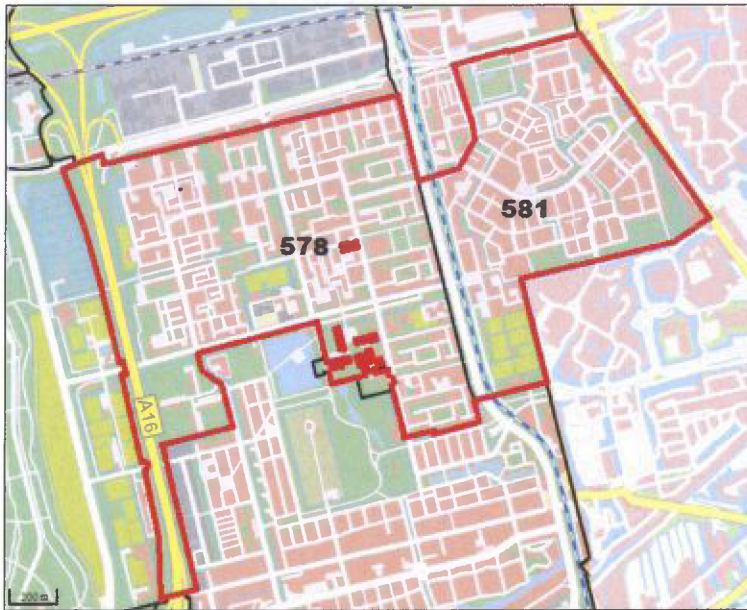
Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van Rotterdam in de deelgemeente Prins Alexander en omvat de wijken Het Lage Land, Oosterflank en het oudere gedeelte van Prinsenland (Michelangelobuurt en Sterflats e.o.). Het andere deel van Prinsenland is al voorzien van een actueel kader.

Het plangebied wordt grofweg begrensd door: de Hoofdweg, de Dr. J.J.P. Oudsingel en het verlengde daarvan in het noorden, de Capelseweg / gemeentegrens in het oosten, Prinselaan, het Scandinaviëpad, de Prins Constantijnweg en de Dreessingel in het zuiden. Aan de westkant vormt de autosnelweg A16 de grens.

De Prinsessenflats en het Bramanteplein en omgeving, waar recent projectbestemmingsplannen voor zijn vastgesteld, zijn niet in het plangebied opgenomen. Ook de Jaap van der Hoekplaats 10 (Arps Locatie), valt buiten het plangebied. Hiervoor is een projectbestemmingsplan voor woningen in voorbereiding (zie ook het raadsvoorstel onder zienswijzen).





Ontwikkelingen

De volgende ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt.

1. Jan Bijloostraat

Het gebouw waar voorheen de bibliotheek in gevestigd was (Jan Bijloostraat 11), wordt herontwikkeld. De locatie maakt onderdeel uit van het winkelcentrum Het Lage Land. In dit gebouw wordt detailhandel mogelijk gemaakt en de bestemming hierop aangepast. De bibliotheek is ondergebracht in een ander bestaand gebouw (kiosk, Marius Bolksplein 40).

2. Omgeving Jacob van Campenplein

De gebiedscommissie heeft aangegeven dat voor de betreffende locatie behoefte is aan meer flexibel gebruik van de plinten. Het gebruik op de begane grond is uitgebreid met de functie bedrijf met milieucategorie tot en met 2 en de functie wonen. In het oude bestemmingsplan zijn op de begane grond reeds detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke functies toegestaan.

3. Oosterflank nabij de Capelseweg

Ongeveer midden tussen Schenkelpad en Evenaar is een niet geëffectueerde ontwikkeling met vrije kavels overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan. Het gaat om maximaal 5 kavels bedoeld voor eengezinswoningen.

4. Prinsenlaan / Klaas Timmerstraat

Het betreft een ontwikkeling van 31 laagbouwoningen, genaamd Squares. Deze ontwikkeling is reeds gerealiseerd en is conform de gerealiseerde situatie opgenomen in het bestemmingsplan.



5. Uitbreiding supermarkt Samuel Esmeijerplein

De uitbreiding van de Jumbo (Samuel Esmeijerplein 21) is gerealiseerd en opgenomen in het bestemmingsplan.

6. Koningslaan 90 – 92, voormalige Peugeot garage

Op deze locatie is sprake van woningbouw waarvoor omgevingsvergunning is verleend. De bouw van woningen is reeds gestart. Deze ontwikkeling is opgenomen in het bestemmingsplan conform de vergunde situatie. Het gaat hier om ca. 70 woningen.

7. Berlagepad

Op de locatie aan het Berlagepad 10, achter de voormalige Immanuelkerk, op de plek van het voormalige schoolgebouw is omgevingsvergunning verleend voor 14 woningen. Deze ontwikkeling is opgenomen in het bestemmingsplan conform de vergunde situatie.

Nieuwe geluidsgevoelige situaties

Om de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt voor de functie wonen te kunnen realiseren, dient op basis van Wet geluidshinder vanwege wegverkeerslawaai, ontheffing van de hogere grenswaarde voor geluid te worden verleend. Op basis van het verrichtte onderzoek naar de mogelijkheden daartoe, zal het besluit daartoe voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan door het bevoegd gezag worden genomen.

Participatie

Op 26 maart 2019, in de periode van terinzagelegging, is een informatieavond gehouden. Op deze avond kon iedereen vragen stellen over het ontwerpbestemmingsplan. De aanwezige ambtenaren hebben de belangstellenden geïnformeerd.

Advisering Gebiedscommissie

De gebiedscommissie heeft kennisgenomen van het bestemmingsplan en van de uitkomsten van de informatieavond. Zij hebben echter geen advies uitgebracht.

Zienswijzen:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 8 maart 2019 tot en met 18 april 2019 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie schriftelijke zienswijzen ingekomen, afkomstig van de volgende reclamanten:

1. Sint Christoffel Parochie;
2. Huurdersvereniging Berlageflat;
3. Reclamant 3.

De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen. De zienswijze van reclamant 2 en 3 zijn gelijk.



Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

1 Sint Christoffel Parochie

Het als 'Maatschappelijk – 2' opgenomen bestemmingsvlak aan de Zocherstraat, Merkelbachstraat, Jaap van der Hoekplaats en Jan Bijloostraat, is in eigendom van de St. Caeciliakerk, de Ichthuskerk en de Gemeente Rotterdam. Voor het vlak geldt één bebouwingspercentage met een maximale bouwhoogte. Beide kerken zijn hoger dan de maximaal aangegeven hoogte.

Zoals dat elders ook is gedaan bij meerdere gebouwen en gebruikers, wordt voorgesteld om de kerken apart te bestemmen als 'Maatschappelijk – 2' en de gemeentelijke grond onder een Verkeersbestemming (parkeren) op te nemen volgens de feitelijke situatie.

Reactie:

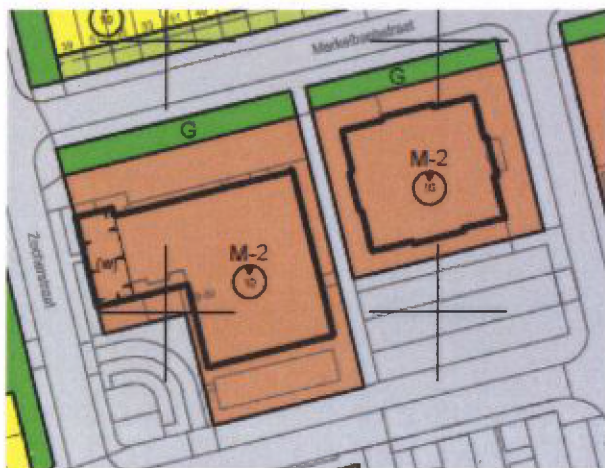
Geconstateerd is dat voor de betreffende locatie geen onderscheid is gemaakt tussen verschillende eigenaren en gebruik en dat de hoogte van de bebouwing hoger is dan het ontwerpbestemmingsplan aangeeft. Het plan wordt hierop aangepast.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, als volgt:

Verbeelding:

Het bestemmingsvlak Maatschappelijk-2 tussen Zocherstraat, Merkelbachstraat, Jaap van der Hoekplaats en Jan Bijloostraat aanpassen, met het opnemen van bouwvlakken voor de kerken, het aanpassen de maximale hoogte en het opnemen van de gemeentelijke grond, waaronder het parkeerterrein onder de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied', zoals onderstaand opgenomen:



2 Huurdersvereniging Berlageflat en Reclamant 3

De zienswijze richt zich tegen de mogelijke bestemmingswijziging van 'Bedrijf-2' naar wonen voor de Arps locatie, Jaap van der Hoekplaats 10 met de mogelijkheid voor een woontoren. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 4.2 vermeld dat er op deze locatie een ontwikkeling voor woningen is. In de Staatscourant van 4 juli 2018 is bekend gemaakt dat voor de betreffende locatie het (project) bestemmingsplan 'De Drukkerij' in voorbereiding is. Op de website van de ontwikkelaar Stebru uit Nieuwerkerk aan den IJssel staat dat op de locatie een woontoren komt met 83 huurappartementen.

Reactie:

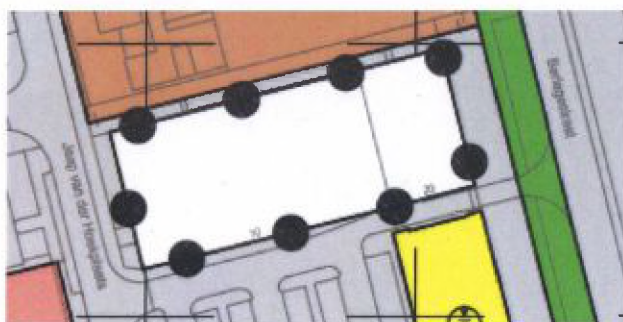
We zijn het met u eens dat de discussie over de mogelijkheid voor woningen op de locatie Jaap van der Hoekplaats niet binnen dit bestemmingsplan maar binnen het later op te stellen projectbestemmingsplan De Drukkerij moet worden beslecht en daarom halen we deze locatie uit dit bestemmingsplan.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, als volgt:

Verbeelding:

Het knippen van de locatie Jaap van der Hoekplaats 10 uit de verbeelding van het bestemmingsplan, zoals onderstaand opgenomen:



Toelichting:

- Paragraaf 1.3 Ligging en begrenzing, derde alinea na eerste zin, invoegen van de volgende zin:
'Ook de Jaap van der Hoekplaats 10 (Arps locatie), waarvoor een projectbestemmingsplan in voorbereiding is, maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.'
- Paragraaf 4.2.2, Ontwikkelingen met een eigen procedure buiten het bestemmingsplan:
Schrappen tekst onder de 2^e bullet: 'Arps locatie aan de Jaap van de Hoekplaats'.



Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

1. Aanvulling bebouwingsnormen enkelbestemmingen

Bij een aantal enkelbestemmingen als bv Maatschappelijk-1 en -2 is ervoor gekozen om of met een bebouwingpercentage of met een bouwvlak te werken. In de huidige situatie zijn de bouwbepalingen hierover verspreid over de enkelbestemming en artikel 37.2 van de Algemene bouwregels. Het voorstel is om deze bouwbepalingen in de enkelbestemmingen op te nemen. De toevoeging houdt in dat duidelijk is dat wanneer binnen een bestemmingsvlak zowel geen bebouwingspercentage als geen bouwvlak is opgenomen het gehele bouwvlak mag worden bebouwd. Het gaat om de volgende artikelen:

Artikel 3, Bedrijf, Bebouwingsnormen, art. 3.2.2 onder b;
Artikel 4, Bedrijf-Nutsvoorziening, art. 4.2.2 onder b;
Artikel 12, Kantoor, art. 12.2.2 onder b;
Artikel 13, Maatschappelijk-1, art. 13.2.2 onder b;
Artikel 14, Maatschappelijk-2, art. 12.2.2 onder b;
Artikel 15, Recreatie- Schoolwerktuin, art. 15.2.2 onder b;
Artikel 16, Sport- Sport en speelterrein, art. 16.2.2 onder b;
Artikel 30, Wonen- Bijzonder woongebouw, art. 30.2.1 onder b.

2. Tandarts en huisartsenpraktijk

Geconstateerd is dat op de adressen Cornelis Bloemaertsingel 6 en 38 (1^e verdieping) al jaren een huisarts- en tandartspraktijk legaal gevestigd zijn. De betreffende bestemming, 'Wonen-2' wordt hierop aangepast.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is getoetst aan de, binnen het plangebied voorkomende kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden die dit hoofdzakelijk conserverende bestemmingsplan mogelijk maakt. Uit deze toets is geconcludeerd dat de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan financieel neutraal te realiseren zijn zonder grondexploitatie of anterieure overeenkomst.

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

Bijlagen:

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan "Het lage land – Oosterflank";
- Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
- Bijlage 3: ingekomen zienswijzen.



Bestemmingsplan 'Het Lage Land- Oosterflank'

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juli 2019
(raadsvoorstel nr. 19bb17408);

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

besluit:

1. de zienswijzen 1 en 2 gegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan NL.IMRO.0599.BP1096LLandOosterf met bijbehorende ondergrond: BGT_13356800, BGT_13356900, BGT_13357000, BGT_13357100, BGT_13456900, BGT_13457000, BGT_13457100, BGT_13556900, BGT_13557000, 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 3 oktober 2019.

De griffier,

De voorzitter,

