

Rotterdam, 16 december 2014.

14bb7391

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Bestemmingsplan Noordelijk Niertje (Oost).

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de ingekomen zienswijzen over de onderwerpen genoemd onder 5 (Parkeren) en 8 (Rooilijn) gegrond te verklaren en de overige zienswijzen ongegrond;
2. het bestemmingsplan "Noordelijk Niertje (Oost)",
NL.IMRO.0559.BP2079NrdNiertjeO-va01 met bijbehorende ondergrond
o_NL.IMRO.0559.BP2079NrdNiertjeO-va01 in elektronische en papieren vorm
gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het voorstel van burgemeester en
wethouders;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het ontwerpbestemmingsplan "Noordelijk Niertje (Oost)" heeft van 14 maart 2014 tot en met 24 april 2014 ter inzage gelegen. Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.



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

Niet van toepassing.

Toelichting:

Aanleiding

In het bestemmingsplan "Kralingse Zoom" (vastgesteld 23 januari 1997, onherroepelijk 28 januari 1999) is de laatste resterende bouwlocatie binnen de woonwijk Noordelijk Niertje opgenomen als een uit te werken bestemming. De afgelopen decennia is sprake geweest van verschillende initiatieven (waarbij het laatste initiatief een plan voor een school betrof), maar is het nooit tot een daadwerkelijke uitwerking gekomen. Om Noordelijk Niertje te kunnen afronden en de realisatie van woningen mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 58 grondgebonden woningen mogelijk in het oostelijk deel van de woonwijk "Noordelijk Niertje" in Kralingen-Crooswijk. Het aantal van 58 woningen sluit aan bij de dichtheid van de rest van de wijk, maar een marktpartij kan uiteraard ook besluiten minder woningen te bouwen. Behalve eengezinswoningen kunnen er ook twee-onder-een-kappers worden gerealiseerd en/of vrijstaande woningen.

Plangebied

De locatie is gelegen tussen de Leendert Butterstraat en de Kralingse Zoom en vormt het meest oostelijk deel van de woonwijk "Noordelijk Niertje".

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 maart 2014 tot en met 24 april 2014 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen mondelinge, maar wel 8 schriftelijke zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingekomen, zodat reclamanten in hun zienswijze kunnen worden ontvangen. De ingekomen zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op de ontsluiting van de wijk voor auto's. De indieners van de zienswijzen maken zich zorgen dat het druk wordt in de wijk en dat er opstoppingen ontstaan tijdens de spits. Naar aanleiding van deze zienswijzen wordt voorgesteld het bestemmingsplan in die zin aan te passen dat het profiel van één van de wegen (op het grensvlak van de bestaande bouw en de ontwikkellocatie) iets wordt verbreed. Voor het overige wordt voorgesteld de zienswijzen niet te honoreren: er is geen alternatieve ontsluitingsweg en de huidige ontsluiting moet de verwachte toename van verkeer kunnen verwerken. Daarnaast wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld, die met name beogen om het plan flexibeler van opzet te maken, beter aan te laten sluiten bij de (bestaande) wijk en voldoende ruimte te creëren voor parkeren.



Zienswijzenrapportage

Samenvatting en beantwoording schriftelijke zienswijzen

De zienswijzen gaan in een aantal gevallen over hetzelfde onderwerp. Waar dat aan de orde is zijn deze zienswijzen gegroepeerd beantwoord.

1. Belangenafweging

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 3, 4, 5 en 6.

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig tot stand is gekomen. De gemeente heeft wel gesproken met de bewonersvereniging 'Het Noordelijk Niertje', maar andere bewoners in het geheel niet gehoord. Vanuit de gemeente is daarnaast ook geen enkel initiatief gekomen om bewoners tussentijds te informeren. De vertegenwoordigers in de bewonersvereniging worden bovendien als niet-representatief beschouwd.

Reactie

De bewoners in de directe omgeving van het plangebied zijn op 20 juni 2013 per brief door de (deel)gemeente geïnformeerd over de voortgang van het bestemmingsplan. Daarbij is tevens aangekondigd dat een informatiebijeenkomst georganiseerd zou worden. Deze bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 15 oktober 2013, waarbij een ieder welkom was. Op deze avond is met name gesproken over het eerste concept van het nog in procedure te brengen bestemmingsplan. Tijdens deze avond is mede vanuit een aantal bewoners het initiatief gekomen om een klankbordgroep op te richten, waarbij door de gemeente is gevraagd deze uit een representatief aantal deelnemers te laten bestaan. De voorzitter van de bewonersvereniging Noordelijk Niertje heeft gezorgd voor een representatieve samenstelling van de klankbordgroep, waarmee ook de bewoners van het buurtje Onderlangs vertegenwoordigd waren. De klankbordgroep zorgde tevens voor de afstemming met Bewonersorganisatie Kralingen Oost (BKO). Met deze klankbordgroep heeft tweemaal een overleg plaatsgevonden (6 november 2013 en 11 februari 2014) naar aanleiding waarvan een aantal aanpassingen is doorgevoerd in het plan. Deze participatie heeft plaatsgevonden vóór de officiële (wettelijk verplichte) terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en had tot doel belanghebbenden juist goed te betrekken bij de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Toename verkeersoverlast

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 8.



Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten geven aan dat de ontsluiting van het Noordelijk Niertje loopt via de Schultz van Hagenstraat. Alleen de bewoners van de Tijs van Zeventerstraat maken gebruik van hun 'eigen' straat. Door het stratenpatroon is het voor alle andere bewoners van de wijk niet logisch om de wijk binnen te komen via de Tijs van Zeventerstraat. Tevens is deze straat smal en staan auto's aan beide zijden geparkeerd. Reclamanten zijn van mening dat onvoldoende wordt aangetoond, dat het begin van de Schultz van Hagenstraat de toestroom van alle auto's kan verwerken.

Door de extra verkeersbewegingen als gevolg van 58 nieuwe woningen zijn reclamanten van mening, dat de Schultz van Hagenstraat erg druk zal worden. Zeker omdat hier door het langsparkeren slechts sprake is van één rijstrook. De verkeersoverlast zal de aanvaardbare normen overschrijden en de verkeersveiligheid in gevaar brengen. Aangegeven wordt dat nu reeds elke ochtend en avond 330 auto's de wijk in- en uitrijden via de Schultz van Hagenstraat. Dat is per (werk)dag meer dan 660 auto's. Een aantal reclamanten is van mening, dat uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening het aantal woningen van 58 substantieel verminderd dient te worden tot bijvoorbeeld niet meer dan 25. Daarmee zou de toename van verkeersdrukke aan het begin van de Schultz van Hagenstraat nog enigszins binnen de perken gehouden kunnen worden.

Reactie

Bij het plan worden maximaal 58 nieuwe woningen met een geprognosticeerde ritproductie van circa 440 per etmaal gerealiseerd. Een vuistregel is dat het aantal verkeersbewegingen op het drukste spitsuur 9% van de etmaalwaarde bedraagt. Dit is een toename van gemiddeld 40 ritten in het drukste spitsuur.

Reclamanten betogen dat 330 uitgaande voertuigen in de ochtend op de kruising Schultz van Hagenstraat zijn waargenomen. Vertaald naar het spitsuur zou dit circa 165 voertuigbewegingen op de kruising Schultz van Hagenstraat opleveren. Uitgaande van die waarneming van reclamanten plus de 40 nieuwe ritten als gevolg van het nieuwbouwplan, zal de kruising Schultz van Hagenstraat in de nieuwe situatie in het ochtendspitsuur circa 205 bewegingen moeten verwerken, gemiddeld circa 3,5 voertuigen per minuut. Omdat de Schultz van Hagenstraat als zijstraat voorrang moet verlenen, zullen de 205 voertuigen de openingen in de verkeersstroom op de 's-Gravenweg moeten benutten. Op de 's-Gravenweg rijden circa 1.000 motorvoertuigen in het drukste uur in twee richtingen. Dit aantal geeft voldoende openingen in de verkeersstroom om 205 voertuigen in het drukste uur toe te laten vanaf de Schultz van Hagenstraat.

De reclamanten geven aan dat de parkeerdruk hoog is, waardoor er voertuigen op de rijbaan staan die het moeilijk maken elkaar te passeren. In 2011 zijn op meerdere momenten parkeertellingen uitgevoerd. Uit de tellingen blijkt dat de parkeerdruk per straat verschilt, maar dat deze niet zo extreem hoog is dat alles "volgeparkeerd" staat, waardoor auto's elkaar niet zouden kunnen passeren op de Schultz van Hagenstraat. Dit komt onder andere vanwege het feit dat er een beperkt aantal adressen aan het begin van de Schultz van Hagenstraat (tussen de 's-Gravenweg en de Witte



Spaanstraat) zijn en dat alle adressen in de straat parkeren op eigen terrein hebben. Hierdoor zijn er veel inritten en voldoende passeermogelijkheden.

Uit het vorenstaande blijkt dat de bestaande verkeersontsluiting voldoende capaciteit heeft om de extra verkeersbewegingen op te vangen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Nieuwe ontsluiting via de Kralingse Zoom

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3, 4, 5 en 6.

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten geven aan, dat op het te bebouwen deel reeds van oudsher een ontsluiting is gelegen naar de Kralingse Zoom. Deze past naar mening van reclamanten uitstekend bij het stratenpatroon. Reclamanten zijn dan ook van mening dat deze aansluiting op de Kralingse Zoom bestemd dient te worden als nieuwe ontsluitingsweg (al dan niet enkel voor het nieuw te realiseren deel). Ondanks dat deze ontsluiting nooit officieel in gebruik is genomen, wordt de weg volgens één reclamant in praktijk al wel gebruikt.

In het ontwerpbestemmingsplan is volgens reclamanten onvoldoende onderbouwd dat de doorstroming op de Kralingse Zoom hinder zou ondervinden van het openstellen van een nieuwe ontsluiting vanaf deze weg. Eén reclamant is tevens van mening, dat het officieel in gebruik nemen van deze ontsluiting leidt tot een goede aansluiting met de tegenover gelegen Lichtenauerlaan (Brainpark). Bovendien ligt deze ontsluiting in het verlengde van de Klaas Kosterstraat, die veel breder is dan de nu vaak gebruikte Witte Spaanstraat.

Reactie

Een extra aansluiting op de Kralingse Zoom betekent dat op deze plek de kruising ten behoeve van de verkeersveiligheid met verkeerslichten geregeld moet worden. Dit heeft in het algemeen een negatieve invloed op de doorstroming. De doorstroming op wegen met veel kruisingen en verkeerslichten is kwetsbaar. Het is daarom niet gewenst om tussen de 's-Gravenweg en de Jaques Dutilhweg een derde geregelde aansluiting te creëren, omdat de kruisingen binnen elkaars invloedsfeer komen te liggen.

Voor een verkeersveilige inrichting ten behoeve van het verkeer dat vanuit de wijk linksaf wil slaan, dient een bredere middenberm op de Kralingse Zoom gerealiseerd te worden. Onderzochte mogelijkheden zijn het opheffen van de linksaf- of rechtsafstrook naar Brainpark. De oplossingen leiden tot nieuwe knelpunten, zoals overlast voor het doorgaand verkeer of onveiligheid voor fietsers.

Ten behoeve van ingaand verkeer is gekeken naar de mogelijkheden om rechtsafslaand en linksafslaand vanaf de Kralingse Zoom te faciliteren. Voor



linksafslaand verkeer zijn dezelfde opties voor het verbreden van de middenberm aanwezig als voor uitgaand verkeer. Hierbij ontstaan conflicten met wachtend verkeer op de middenberm en is er het gebrek aan ruimte voor een aparte linksafstrook. Het opgeven van de "rechtsaffer" naar Brainpark 1 geeft weer een onveilige situatie voor fietsers.

In een bijlage (bijlage 4) bij dit raadsvoorstel zijn de verschillende verkeerssituaties en hun voor- en nadelen door middel van situatieschetsjes weergegeven.

Een andere onderzochte maatregel is het dichtzetten van de middenberm, zodat men voor het Noordelijk Niertje alleen vanuit het noorden rechts kan afslaan. Deze oplossing leidt tot een verslechtering van de bereikbaarheid van Brainpark en onveilige keerbewegingen op andere kruisingen.

Als er een aansluiting voor autoverkeer gemaakt wordt, zal ook een fietsoversteek ingepast moeten worden. Een fietsoversteek over een weg met 2x2 rijstroken leidt tot een hoog risico op ongevallen.

Gesteld kan worden dat om verkeersveiligheids- en doorstromingsredenen niet wenselijk is om te voorzien in de door reclamanten aangegeven nieuwe aansluiting op de Kralingse Zoom. Bovendien is deze niet noodzakelijk voor de afwikkeling van het bestemmingsverkeer ten gevolge van deze planontwikkeling.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Sluipverkeer

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2, 3 en 4.

Samenvatting van de zienswijze

De gemeente vreest sluipverkeer als een ontsluiting naar de Kralingse Zoom wordt gemaakt. Reclamanten geven echter twee oplossingsrichtingen waardoor een dergelijke ontsluiting zonder kans op sluipverkeer wel mogelijk is. Bijvoorbeeld door de nieuwe woningen en de Leendert Butterstraat via de Kralingse Zoom te ontsluiten en de rest van de wijk via het bestaande stratenpatroon. Op deze manier ontstaat vanaf beide zijden een doodlopende straat en is sluipverkeer onmogelijk.

Een andere oplossing die naar voren wordt gebracht, is het creëren van een ontsluitingsweg naar de Kralingseweg op de plek waar in het verlengde van de Klaas Kosterstraat op de hoek met de Tijs van Zeventerstraat nu een (breed) fietspad loopt. De ruimte voor het maken van een ontsluiting is daar aanwezig. Deze oplossing is ook aantrekkelijk, omdat dan het Noordelijk Niertje niet alleen wordt ontsloten via de 's-Gravenweg, maar ook via de Kralingseweg.



Reactie

Een nieuwe/extra aansluiting op de Kralingse Zoom geeft grote kans op sluipverkeer tussen de Kralingse Zoom en 's-Gravenweg, omdat deze aansluiting in de verkeersstructuur een kortsluiting betekent tussen de Kralingse Zoom en 's-Gravenweg via de Leendert Butterstraat - Witte Spaanstraat en de Schultz van Hagenstraat. Zeker op drukke tijdstippen kunnen dan sluiproutes ontstaan.

Het voorstel van reclamanten om een deel van de wijk, te weten alleen de nieuwe woningen en de woningen aan de Leendert Butterstraat, te ontsluiten via de Kralingse Zoom levert een "knip in de wijk" op. Het maken van een dergelijke "knip" zal er toe leiden dat huidige bewoners van de Leendert Butterstraat geen gebruik meer kunnen maken van de wijkuitgangen aan de 's-Gravenweg. Daarnaast is het voor een verkeersveilige aansluiting op de Kralingse Zoom noodzakelijk om een kruising met verkeerslichten aan te leggen (zie ook reactie bij onderwerp 3). Deze kruising zou de doorstroming van het verkeer op de Kralingse Zoom verstoren. De afwikkeling van circa 100 woningen (in geval van knip in de wijk) of circa 260 woningen (zonder knip) staat niet in verhouding tot de overlast die nieuwe kruising geeft op het verkeer van de Kralingse Zoom.

Een aansluiting van de wijk voor autoverkeer aan de Kralingseweg geeft een kortsluiting via de wijk tussen de 's-Gravenweg en de Kralingseweg, waardoor de kans op sluipverkeer door de wijk reëel is. Daarbij komt dat de Kralingseweg een recreatieve route voor zowel fietsers als voetgangers is. Door toevoeging van een ontsluiting voor met name auto's zou de waarde van deze recreatieve verbinding worden aangetast.

Op grond van bovenstaande zijn wij van oordeel dat de ontsluiting van het plangebied via de bestaande straten en 's-Gravenweg de voorkeur verdient boven een ontsluiting op de Kralingse Zoom of de Kralingseweg.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Parkeren

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 7.

Samenvatting van de zienswijze

Reclamant verzoekt in het bestemmingsplan de parkeerfunctie aan de Leendert Butterstraat en de Klaas Kosterstraat te benoemen. Er zou meer aandacht gegeven moeten worden aan de situering van de parkeerplaatsen in de Leendert Butterstraat en het mogelijk wegvallen van parkeervakken in de Klaas Kosterstraat, om de doorstroombaan van deze laatste straat beter tot zijn recht te laten komen.

Reactie

Het is geenszins de bedoeling dat aan de Leendert Butterstraat parkeerplaatsen komen te vervallen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt nader bekeken, waarop is besloten om de bestemmingsgrenzen op zodanige wijze te verleggen dat de weg breder wordt. Door deze aanpassing is er sprake van een dusdanig breed



wegprofiel dat aan beide zijden geparkeerd kan worden. Deze aanpassing leidt er tevens toe dat de weg dusdanig breed wordt dat de doorstroombaan niet in het gedrang komt. Zie ook de reactie op zienswijze 8 (hierna).

Ten aanzien van de suggestie om parkeervakken in de Klaas Kosterstraat te laten vervallen merken wij op dat deze straat buiten het bestemmingsplangebied valt. Hoewel maatregelen elders in de wijk buiten de context van dit bestemmingsplan vallen, is de gemeente uiteraard bereid om samen met de bewoners te kijken naar optimalisatie van de verkeerssituatie. Maatregelen, die verkeerstechnisch en financieel verantwoord zijn, kunnen bij voldoende draagvlak doorgevoerd worden.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Wij stellen u voor het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat er voldoende ruimte komt om parkeren aan beide zijden mogelijk te maken, zonder dat dit de doorstroombaan van de straat in de weg staat. In "technische zin" ziet de aanpassing er als volgt uit: Aan de westzijde van het plangebied wordt de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" verbreed. Door deze toevoeging wordt duidelijk(er) dat dit deel van het plangebied bedoeld is voor de verkeersfunctie. Deze aanpassing wordt zo vormgegeven dat het op de verbeelding aangegeven wegprofiel zodanig breed is dat geparkeerd kan worden aan beide zijden van de straat, terwijl tevens sprake blijft van voldoende capaciteit ten behoeve van de doorstroming. Door deze aanpassing wordt het bouwvlak (aan de westzijde) op de Verbeelding (plankaart) iets teruggelegd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (zie ook beantwoording zienswijze 8).

Mede naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld om op de Verbeelding (plankaart) ook aan de oostzijde van het plangebied de weg iets verbreden. Zie verder onder A1 van de Ambtshalve voorgestelde wijzigingen.

6. Verkeersafwikkeling

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 7.

Samenvatting van de zienswijze

Volgens reclamant is met de bewonersvereniging afgesproken, dat de verkeersafwikkeling van de nieuwe woningen via de Klaas Kosterstraat zal plaatsvinden en niet via de Leendert Butterstraat en de Witte Spaanstraat. Reclamant is er mee bekend, dat verkeersmaatregelen niet thuishoren in een bestemmingsplan. Wel wordt een opmerking in het plan gewenst, dat de verkeersafwikkeling via de Klaas Kosterstraat zal plaatsvinden.

Reactie

De afspraken met de bewonersvereniging hebben vooral geleid tot meer flexibiliteit in de wijze waarop de verkeersafwikkeling plaats zou kunnen vinden. Aanvankelijk werd alleen uitgegaan van een rondweg rondom de nieuwe ontwikkeling, maar het plan biedt nu ook de mogelijkheid om de woningen te ontsluiten via een route in het verlengde van de Klaas Kosterstraat. Er zijn geen afspraken gemaakt dat de ontsluiting ook via die straat *móét* plaatsvinden.



Zoals door reclamant al aangegeven vallen maatregelen elders in de wijk buiten de context van dit bestemmingsplan. Zoals ook al bij zienswijze 5 is aangegeven, is de gemeente uiteraard bereid om samen met de bewoners te kijken naar mogelijkheden voor optimalisatie en bij voldoende draagvlak in de wijk, oplossingen, die verkeerstechnisch en financieel verantwoord zijn, door te voeren.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7. Wijze van bestemmen/ Ontsluitingsweg versus groen

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2, 3, 4, 5 en 6.

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten geven aan, dat de reeds bestaande onofficiële ontsluitingsweg ter plaatse van het plangebied wordt bestemd als groenvoorziening met de mogelijkheid om later alsnog een ontsluiting te creëren. Ook is de groenvoorziening ten zuiden en noorden van het perceel bestemd als groenvoorziening met de mogelijkheid om ook een rondweg aan te leggen. Naar mening van reclamanten moeten deze groenvoorzieningen direct als ontsluitingsweg worden bestemd.

Reactie

Gekozen is voor een methodiek waarbij als hoofdbestemming 'Groen' is opgenomen. Daarbij is echter gekozen voor het gebruik van een aanduiding 'weg', om hier ook de mogelijkheid te bieden dat de met deze aanduiding aangewezen gronden als ontsluitingsweg kunnen worden ingericht. Hoe de exacte ontwikkeling eruit komt te zien is op dit moment nog niet helemaal duidelijk. Indien ter plaatse van de nu als 'Groen' bestemde gronden geen ontsluiting wordt aangelegd, dan worden deze als groen in gebruik genomen. Door deze gronden nu reeds te voorzien van een verkeersbestemming, kan de situatie ontstaan dat hier strijdigheid bestaat met het uiteindelijke feitelijke gebruik.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



8. Rooilijn

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 7.

Samenvatting van de zienswijze

Er zijn met de bewonersvereniging afspraken gemaakt over bijzondere rooilijnvoorschriften voor de Leendert Butterstraat. De ruimte tussen de straat / het trottoir en de rooilijn van de nieuw te bouwen huizen zou even breed worden, als nu aan de reeds bebouwde zijde van de Leendert Butterstraat het geval is.

Belanghebbenden zouden graag zien, dat deze afspraken zijn terug te vinden in het bestemmingsplan, bijvoorbeeld in bijzondere rooilijnvoorschriften bij de eisen van woondoeleinden.

Reactie

Zoals onder 5. reeds aangegeven is het ontwerpbestemmingsplan op dit punt nader bekeken. De situering van het vlak waarbinnen daadwerkelijk gebouwd mag worden was reeds zodanig bepaald, dat de voorgevelrooilijn van de nieuwe woningen aan de zuidzijde van de Leendert Butterstraat op voldoende afstand gelegen zouden zijn. Toch is ervoor gekozen om het bestemmingsplan op dit punt iets te wijzigen. De bestemmingsgrenzen zijn op zodanige wijze verlegd dat een smalle strook is voorzien van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Daarmee kan een profiel worden gegarandeerd waarbij sprake is van een gelijkwaardige afstand (vanaf de erfgrenzen) tot aan het hart van de Leendert Butterstraat voor zowel de bestaande als nieuwe woningen. Tevens kan zekerheid worden geboden dat sprake is van voldoende ruimte om te parkeren, zonder dat dit ten koste gaat van de doorstroming van de straat.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Wij stellen u voor de Verbeelding (plankaart) bij het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de afstand van de nieuwe erfgrenzen tot aan het midden van de Leendert Butterstraat precies gelijk is aan de afstand van de tegenoverliggende bestaande erfgrenzen tot aan het hart van de straat. Hierdoor is sprake van een gelijkwaardige afstand vanaf de erfgrenzen van de bestaande en nieuwe woningen tot aan het hart van de Leendert Butterstraat. Daarmee wordt tevens voorzien in voldoende ruimte om parkeren aan beide zijden mogelijk te maken, zonder dat dit de doorstroombaan van de straat in de weg staat.

9. Planschade

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 3.

Samenvatting van de zienswijze

Indien uw raad niet voor een nieuwe ontsluiting van het Noordelijk Niertje kiest, vraagt reclamant nu om een vergoeding van schade en/of financiële compensatie. De waarde van de woningen aan het begin van de Schultz van Hagenstraat zullen volgens reclamant dalen, als gevolg van de toegenomen verkeersdruk. Tevens zullen trillingen schade toebrengen aan de woningen.



Reactie

De negatieve vooruitzichten voor wat betreft het waardeverminderend effect op omliggende panden, worden door de gemeente niet gedeeld. Ingeval reclamant nochtans meent schade te (zullen) lijden ten gevolge van bepalingen van dit bestemmingsplan, dan biedt artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening hem/haar de mogelijkheid om een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen bij burgemeester en wethouders.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Voorgestelde ambtshalve aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan "Noordelijk Niertje (Oost)"

Verbeelding

A.1. Voorgesteld wordt de weg aan de oostzijde van het plangebied op de Verbeelding iets te verbreden, zodat binnen de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" voldoende ruimte aanwezig is om ook het parkeren mogelijk te maken. In aansluiting op deze wijziging wordt ook het bouwvlak iets van vorm gewijzigd.

A.2. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt voorgesteld de aanduiding 'weg' iets te verbreden, zodat deze voldoende ruimte kan bieden om ook hier parkeerruimte te creëren als gekozen wordt voor een rondweg.

Regels

A.3. Dit bestemmingsplan beoogt uitsluitend grondgebonden woningen mogelijk te maken. Om misverstanden in de toekomst uit te sluiten wordt voorgesteld om dit expliciet in de regels vast te leggen. Bestemmingsplantechnisch wordt dit geregeld door in de bestemming "Wonen" in artikel 5.2.1 de bepaling toe te voegen dat "uitsluitend niet gestapelde woningen zijn toegestaan". (Wordt nieuwe artikellid 5.2.1 onder d.)

A.4. Om meer flexibiliteit mogelijk te maken wordt voorgesteld in de bestemming "Wonen" in artikel 5.2.1 in de bepaling onder d. te schrappen dat het bebouwd oppervlak binnen het bouwvlak niet meer dan 30% mag bedragen. Dit met hernummering van de daarna volgende onderdelen van dit artikel.

A.5. Aanvankelijk was de mogelijkheid van een speelterrein alleen binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen. De aanleg van de speelvoorziening zal door de gemeente zelf gebeuren. Bij nader inzien is het dan ook logischer om deze voorziening in het gehele plangebied mogelijk te maken. U wordt dan ook voorgesteld in de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' in de bestemmingsomschrijving ook "speelterreinen" op te nemen en artikel 5.2.1. Algemeen te laten vervallen. In de toelichting bij het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat de gemeente in het plangebied tenminste één speelterrein zal realiseren van minimaal 250 m2.



A.6. Voorgesteld wordt binnen de bestemming Wonen een regeling op te nemen waarmee onder voorwaarden aan de zijde van de Kralingse Zoom ook buiten het bouwvlak gebouwd mag worden. Voorwaarden zijn dat dit uitsluitend is toegestaan ten behoeve van het verplichte doorlopend front aan deze zijde, de bebouwing niet meer dan twee meter buiten het bouwvlak mag reiken en het de verplichting t.a.v. parkeren niet onmogelijk maakt. Dit wordt bereikt door een nieuw artikel 5.3.3 toe te voegen dat als volgt luidt:

"5.3.3 Bouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder a en toestaan dat bebouwing aan de zijde van de Kralingse Zoom buiten het bouwvlak mag worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. deze bebouwing uitsluitend mag worden opgericht ten behoeve van het doorlopend front aan de zijde van de Kralingse Zoom, zoals bedoeld in 5.2.1 onder f;
- b. deze bebouwing het bouwvlak met niet meer dan twee meter mag overschrijden;
- c. deze bebouwing de verplichting ten aanzien van parkeren als bedoeld in 9.1 niet onmogelijk maakt."

A.7. Om misverstanden te voorkomen, wordt voorgesteld aan artikel 9 (Algemene bouwregels) de zin toe te voegen dat sprake moet zijn van minimaal 1 parkeer-voorziening per woning op eigen terrein.

Plantoelichting

De plantoelichting wordt aangepast aan bovengenoemde ambtshalve voorgestelde wijzigingen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

In het kader van de ontwikkelingen zal een overeenkomst worden getekend met betrekking tot de gronduitgifte tegen een marktconforme prijs. Met deze grondprijs zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. Het bouwplan zelf wordt op particulier initiatief ontwikkeld. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende rol. De kosten die initiatiefnemer maakt voor de ontwikkeling worden gedekt uit de meerwaarde die ontstaat als gevolg van het project. Gelet op het voorgaande is het plan financieel uitvoerbaar.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

Ph. P. M. Raets

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- Bijlage 1. Ontwerpbestemmingsplan "Noordelijk Niertje (Oost)"
- Bijlage 2. Ingekomen zienswijzen
- Bijlage 3. Namenlijst indieners zienswijzen
- Bijlage 4. Situatieschets verschillende verkeerssituaties



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 december 2014
(raadsvoorstel nr. 14/00829);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Crisis- en
herstelwet;

besluit:

1. de ingekomen zienswijzen over de onderwerpen genoemd onder 5 (Parkeren) en 8 (Rooilijn) gegrond te verklaren en de overige zienswijzen ongegrond;
2. het bestemmingsplan "Noordelijk Niertje (Oost)", NL.IMRO.0559.BP2079NrdNiertjeO-va01 met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0559.BP2079NrdNiertjeO-va01 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

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

De griffier,

De voorzitter,

