



Wijzigingsplan

Keizerswaard 15; IJsselmonde

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	blz. 4
2.	Het bouwplan en toekomstige ontwikkelingen	blz. 4
3.	Verkeer	blz. 4
4.	Ruimtelijk beleid	blz. 6
5.	Bestemmingsplan	blz. 8
6.	Sectorale aspecten	blz. 10
7.	Uitvoerbaarheid	blz. 10
8.	Tot slot	blz. 10

1. Inleiding

Initiatiefnemer, Beryllus Theta Rotterdam B.V., hierna “BTR” is eigenaresse van de onroerende zaak (grond en opstal) kadastraal bekend, gemeente IJsselmonde sectie D nummer 3701, plaatselijk bekend Keizerswaard 15 (zie afbeelding 1), hierna “de Locatie”. De Locatie wordt begrensd door de Ruigewaard, de Herenwaard, bestaande winkels en passages in het winkelcentrum Keizerswaard (zie afbeelding 1).

De Locatie kent verschillende gebruikers. Tot voor kort was een deel van de ruimte op de begane grond in gebruik als postkantoor. Een ander gedeelte van de begane grond is nog in gebruik als postsorteercentrum, dit gebruik eindigt binnen de planperiode. Een gedeelte van het pand is in gebruik als telefooncentrale van KPN. Dit gebruik wordt binnen de planperiode in beginsel voortgezet.

2. Het bouwplan en toekomstige ontwikkelingen

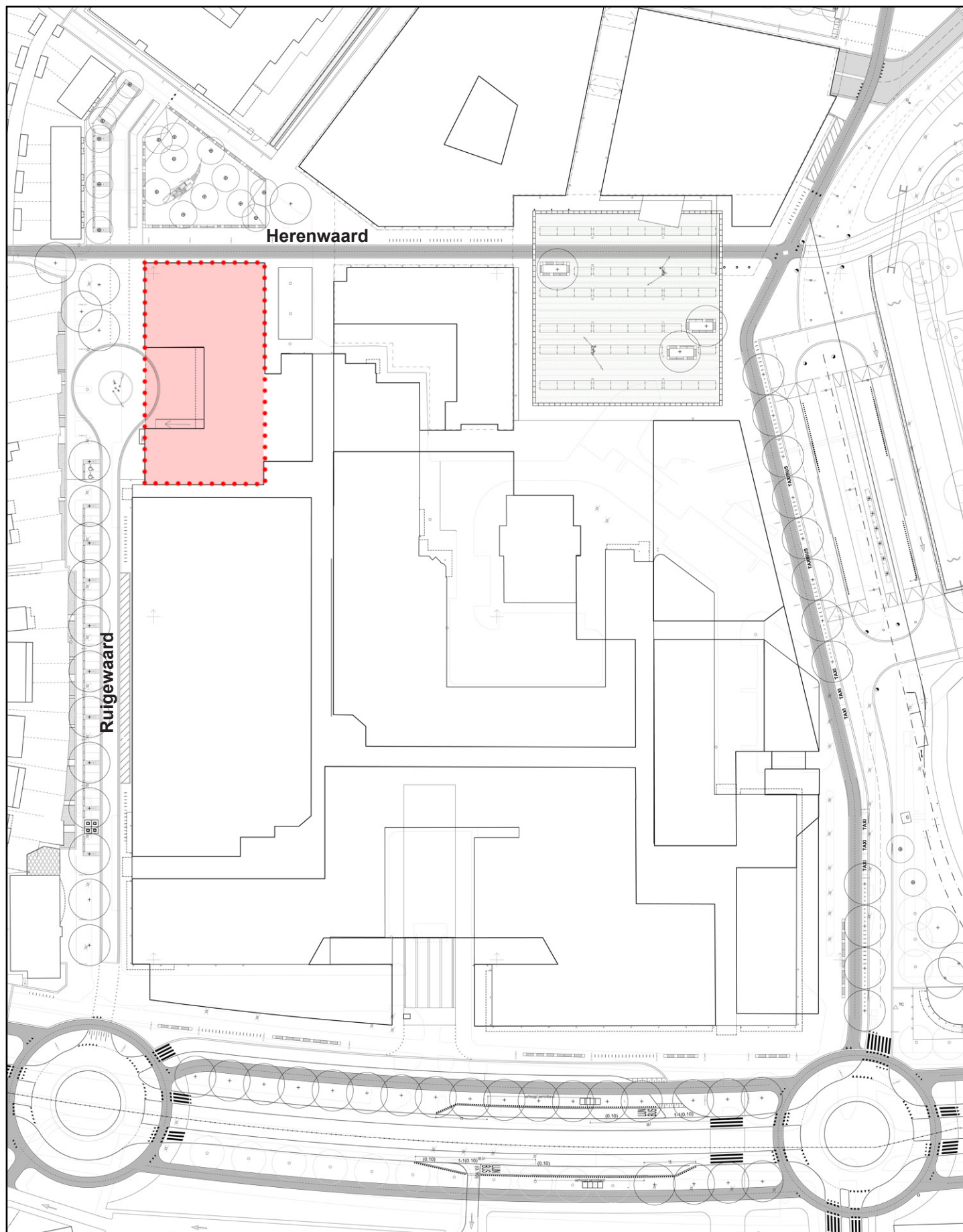
BTR heeft voor de Locatie een Bouwplan ontwikkelt dat bestaat uit de volgende onderdelen:

- Het herontwikkelen van ca. 1.745 m² bvo bestaande ruimte (het voormalige postkantoor en de postsorteerruimte) tot andere vormen van detailhandel (plus uitbreiding van het vloeroppervlak).
- Het realiseren van 205 m² bvo nieuwbouw op het nu nog onbebouwde binnenterrein ten behoeve van detailhandelsdoeleinden.
- Het aanpassen van de bestaande parkeerkelder zodat deze voorziet in dertig parkeerplaatsen ten behoeve van de detailhandelsdoeleinden.
- Het bouwplan omvat de gedeeltelijke aanpassing van de gevels.

De realisatie van het Bouwplan van BTR gaat dreigende leegstand tegen en past in het beeld van de uitbreiding en revitalisering van het winkelcentrum Keizerswaard. Daarnaast heeft de herontwikkeling als resultaat dat een relatief dichte gevel aan de noordzijde van het winkelcentrum wordt opengebroken. Met het openen van de gevel ten behoeve van de detailhandel deze krijgt een tot nu toe redelijk anonieme plek een aantrekkelijkere uitstraling naar de directe omgeving. Dit zal de aantrekkingskracht van het winkelcentrum versterken en de loopstromen een positieve impuls geven.

3. Verkeer

De locatie wordt ontsloten via de Ruigewaard en de Herenwaard. Deze wegen sluiten aan op de Groeninx van Zoelenlaan, deze weg vormt de belangrijkste ontsluitingsroute voor het winkelcentrum Keizerswaard. In de huidige situatie is er een mogelijkheid voor het keren van auto's en laad- en losverkeer op de Herenwaard. Op termijn worden de Herenwaard en de Ruigewaard heringericht. Na deze herinrichting is de Herenwaard vanaf de Ruigewaard niet meer toegankelijk voor auto's en laad- en losverkeer. De vrachtwagens dienen dan te keren via de nieuwe lus welke wordt gerealiseerd op de Ruigewaard.



Afbeelding 1 "Locatiekaartje"

4. Ruimtelijk beleid

4.1 Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Uit de SVIR blijkt dat het Rijk zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten gaat zitten en zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel richt. Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Om dit te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het projectgebied ligt in de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De voorgenoemde ontwikkeling raakt de belangen die in de SVIR worden genoemd niet.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.a Structuurvisie Zuid-Holland

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 29 februari 2012 de Actualisering 2011 van de Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland vastgesteld. De hoofdlijn, hoofdpogaven en provinciale belangen van het ruimtelijke beleid, zoals zijn vastgelegd in de geconsolideerde versie van 23 februari 2011, zijn ongewijzigd gebleven. De kern van de Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen de provincie. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie.

Daarnaast zijn duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid belangrijke pijlers. Door middel van het realiseren van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk wil de provincie dit bereiken. Kenmerkende kwaliteiten zijn daarbij: goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur. De provincie wil dit bereiken door samenwerking met gemeenten en andere partijen vanuit een proactieve houding. De provincie stuurt op kwaliteit en functies door te ordenen, programma's en projecten te ontwikkelen, onderzoek uit te voeren en te agenderen.

De Locatie ligt binnen 'Bestaand stads- en dorpsgebied 2010' (dit bevat de al bebouwde gebieden en de nog niet bebouwde gebieden waar al plannen in uitvoering zijn). De provincie wil de bestaande detailhandelsstructuur versterken, vooral in de stedelijke centra, stadsdeel- en wijkcentra. De ontwikkeling past binnen de kaders van de Visie op Zuid-Holland.

4.2.b Verordening Ruimte, Visie op Zuid-Holland

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 29 februari 2012 de actualisatie van Verordening Ruimte vastgesteld. In deze verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wetten regelgeving, bijvoorbeeld het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, de Wet geluidhinder en de Natuurbeschermingswet. De Locatie ligt binnen de bebouwingscontour. De verordening stelt ten aanzien van detailhandel dat (bestemmings)plannen geen nieuwe detailhandel buiten de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra mogelijk maken. De ontwikkeling past binnen de kaders van de Verordening Ruimte.

4.3 Regionaal beleid: Regionale Strategische Agenda

In de Regionale Strategische Agenda (RSA, december 2010) wordt het ruimtelijk orderingsbeleid van de Stadsregio Rotterdam beschreven. Het projectgebied ligt in Rotterdam – Zuid. Volgens de RSA geldt voor dit gebied dat de cumulatie van sociale en economische problemen in dit deel van de stad om een eenduidige, samenhangende en duurzame systeemaanpak (fysiek, sociaal, economisch, cultureel) vraagt. Concreet gaat het om het creëren van condities waaronder inwoners zich kunnen verbeteren in hun werk-, opleidings- of woonsituatie of in hun positie als ondernemer. Deze aanpak bevordert de bijdrage van Rotterdam-Zuid aan het arbeidspotentieel in aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen. Met de herontwikkeling en het pand waarin detailhandel kan worden gevestigd wordt invulling gegeven aan het streven van de RSA. Na realisatie is er een modern pand waar ondernemers zich kunnen vestigen, mensen kunnen werken en boodschappen kunnen doen. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan de kwaliteit van de wijk en omgeving.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.a Stadsvisie Rotterdam 2030

In de Stadsvisie Rotterdam 2030 wordt het ruimtelijk beleid van de gemeente Rotterdam beschreven. Een sterke economie en aantrekkelijke woonstad, dat is de missie van de stadsvisie. In deze visie worden kernbeslissingen genoemd die invulling moeten geven aan de missie. De beslissingen zien toe op wonen en economie. Ten aanzien van economie is, in het kader van de voorliggende ontwikkeling, de kernbeslissing 'Rotterdam maakt ruimte voor ondernemers' van belang. De gemeente erkent het belang van het midden- en kleinbedrijf (MKB). Het MKB is onder andere de grootste werkgever in de gemeente. Met de voorliggende ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de missie zoals deze is beschreven in de Stadsvisie Rotterdam 2030. Daarnaast draagt een breed assortiment van winkels bij aan de aantrekkelijkheid van een woonstad. Met de realisatie van de voorliggende ontwikkeling ontstaat de mogelijkheid het winkelaanbod te verbreden.

4.4.b Masterplan Hart IJsselmonde

In 2004 is het Masterplan Hart IJsselmonde vastgesteld. Het Masterplan biedt het ruimtelijke en programmatische raamwerk voor de vernieuwing van het Hart van IJsselmonde. Het beschrijft hoe de ruimtelijke doelstellingen van de deelgemeente IJsselmonde voor het Hart kunnen worden gerealiseerd binnen een haalbaar financieel kader.

Doelstellingen voor het Hart zijn:

- Het creëren van een eigen identiteit;
- Aanbrengen van consistentie in de stedenbouwkundige structuur;
- Verbeteren van de oriëntatie in het gebied;
- Verlevendigen en versterken van de centrumfunctie door meer functies en differentiatie;
- De Keizerswaard verbouwen tot een aantrekkelijk en volwaardig winkelcentrum;
- Een meer overzichtelijke en veiligere verkeerssituatie creëren;
- Het aanleggen van doorgaande routes voor langzaam verkeer;
- Het verbeteren van het openbaar vervoer.
- Uitbreiding van het centrum met winkels, kantoren (waaronder die van de deelgemeente, SOZawe en CWI en sociaal-culturele voorzieningen) en woningen, alsmede een betere bereikbaarheid vanwege de komst van de Tramplus, bieden de mogelijkheid verandering te brengen waardoor ook na winkelsluitingstijden een levendig stadhart ontstaat.

Het Hart moet het beeldmerk en de identiteitsdrager van IJsselmonde worden.

Op basis van het Masterplan is de eerste fase gerealiseerd. Deze eerste fase omvat de bouw van o.a. een nieuw deelgemeentekantoor, een cultuurwerkplaats, bibliotheek, kantoren, detailhandel en verschillende parkeervoorzieningen in drie bouwblokken.

Ten tijde van het opstellen van het Masterplan was er geen sprake van dat er iets zou gaan gebeuren met het pand aan de Keizerswaard 15.

Het Masterplan beschrijft tevens in hoofdlijnen de tweede fase van het Hart van IJsselmonde, namelijk de uitbreiding van het winkelcentrum Keizerswaard met o.a. detailhandel, woningen en parkeervoorzieningen. Deze uitbreiding wordt ten tijden van het opstellen van dit document verder uitgewerkt en staat los van de in dit document voorgestelde ontwikkeling.

Het Masterplan Hart IJsselmonde vormt mede de basis voor het vastgestelde bestemmingsplan.

5. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan IJsselmonde – Centrum is vastgesteld op 26 januari 2012 en onherroepelijk geworden op 24 oktober 2012), hierna genoemd het “Bestemmingsplan”. Ter plaatse van de locatie geldt de bestemming ‘Centrum – 4’. Binnen deze bestemming is bepaald dat detailhandel niet meer dan 600 m² b.v.o. op de begane grond en 1.000 m² b.v.o. op de 1e verdieping mag bedragen.

Het volume dat BTR wil realiseren overtreft de 600 m². De ontwikkeling vindt deels plaats buiten het bestaande bouwvlak, nu aan het binnenhof geen bouwvlak is toegekend. Volgens de bestemmingsregels zijn ter plaatse van de aanduiding ‘bouwvlak’ gebouwen slechts in het bouwvlak toegestaan. Dit betekent dus dat er niet buiten het bouwvlak mag worden gebouwd. De maximale bouwhoogte is 10 meter. Verder is er sprake van een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’.

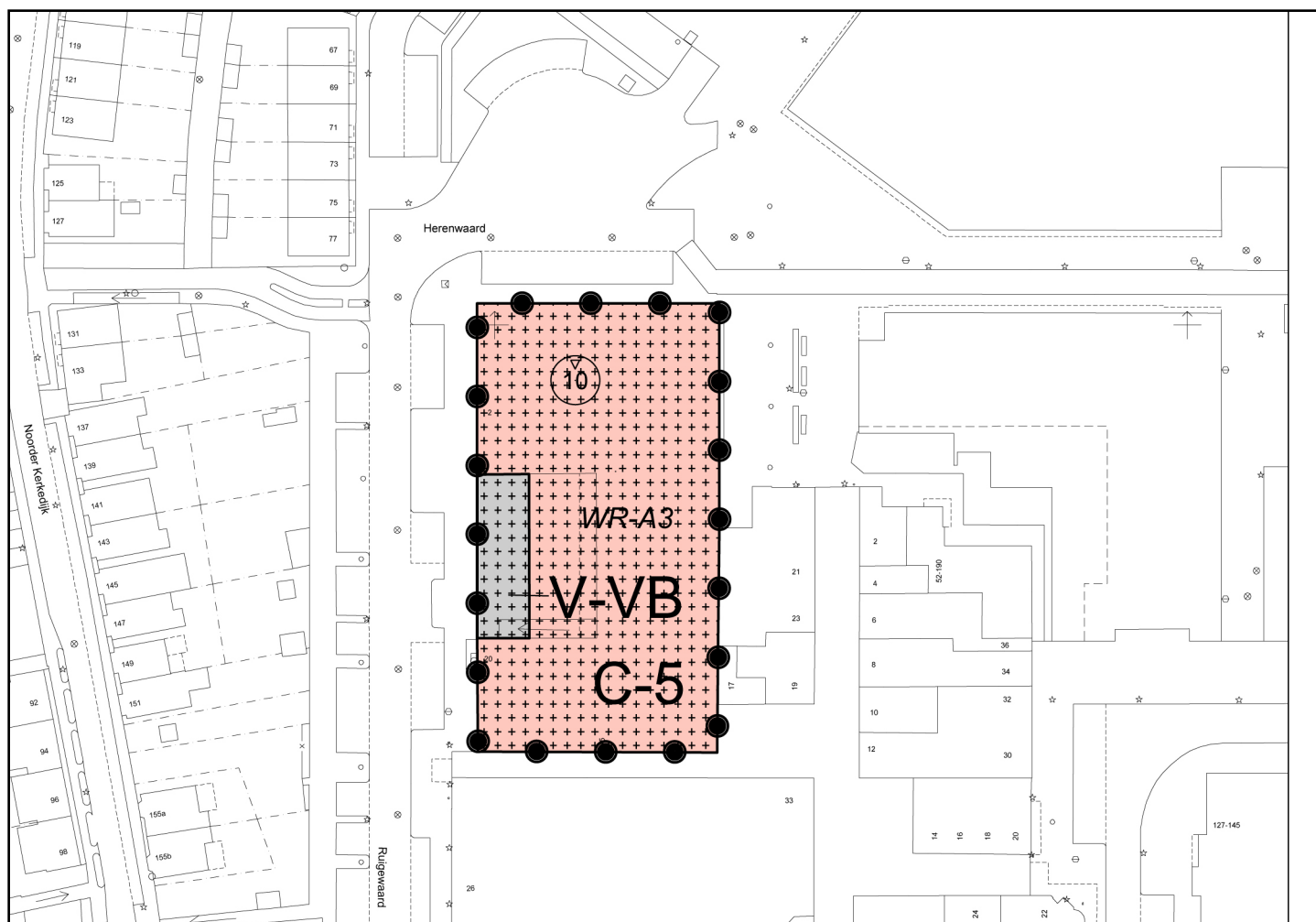
5.1 Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan is in artikel 41.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (deze omvat een groter gebied dan alleen de locatie). Volgens deze wijzigingsbevoegdheid is het college van burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming te wijzigen in ‘Centrum – 5’ en de bestemming Verkeer- Verblijfsgebied.

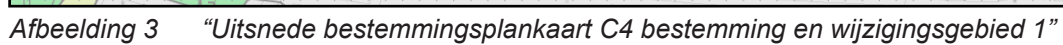
Binnen de bestemming Centrum - 5 is het (onder andere) mogelijk om detailhandel, (incl. bankfilialen), op de begane grond te realiseren. Er geldt een maximum van 32.800 m² b.v.o. voor detailhandel (incl. bankfilialen). Hiermee past het aantal vierkante meters dat initiatiefnemer wil realiseren binnen de wijzigingsbevoegdheid.

Daarnaast is opgenomen dat op de voor ‘Centrum – 5’ bestemde gronden uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies. Dit betekent dus dat er geen bouwvlak geldt en met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de nieuwbouw gerealiseerd kan worden binnen de bestemming ‘Centrum – 5’. De hoogte van de nieuwbouw is 4,250 meter en past dus binnen de maximale hoogtemaat die geldt voor de bestemming ‘Centrum – 4’.

In artikel 41.2 van het bestemmingsplan zijn twee voorwaarden opgenomen voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, waarvan in casu slechts één van belang is. De eerste voorwaarde stelt dat er overeenstemming is tussen de gemeente Rotterdam en de ontwikkelaar over de grondexploitatiekosten. Aan deze voorwaarde is voldaan door het ondertekenen van een overeenkomst in briefvorm. De tweede voorwaarde heeft betrekking op andere grondeigenaren in het plangebied en is in casu niet van toepassing, zoals ook vastgesteld is in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 oktober 2012 (zaaknummer 201203654/1/R4).



Afbeelding 2 “Uitsnede bestemmingsplankaart C5 na toepassing wijzigingsbevoegdheid 1”



6. Sectorale aspecten (milieuonderzoeken)

In het kader van het bestemmingsplan zijn alle noodzakelijke milieuonderzoeken uitgevoerd, ook voor de functies zoals beschreven in de wijzigingsbevoegdheden. De gewenste ontwikkeling door BTR voor het pand Keizerswaard 15 past in de wijzigingsbevoegdheid en daarmee ook in de uitgevoerde milieuonderzoeken.

7. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het is een particulier initiatief dat past binnen de kaders van de in het Bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Het plan is maatschappelijk uitvoerbaar. Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde wijzigingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

7.1.a Ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon eenieder zijn zienswijze kenbaar maken. Tijdens deze periode zijn er wel/geen zienswijzen ingediend.

7.1.b Vaststelling wijzigingsplan

Het wijzigingsplan is op *** ongewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling wordt het wijzigingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

BTR draagt zelf de kosten van de uitvoering van het Bouwplan. Gesteld wordt dat het plan hiermee economisch uitvoerbaar is.

8. Tot slot

Dit ontwerp-wijzigingsplan is juridisch vormgegeven binnen het kader van het Bestemmingsplan (het “moederplan”). In dit Bestemmingsplan is een gebied aangegeven waarbinnen de bestemming Centrum-4 gewijzigd kan worden naar de bestemmingen Centrum-5 en Verkeer- Verblijfsgebied. Dit ontwerp-wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en deze toelichting. Op de verbeelding is te zien dat het gehele gebied de bestemming “Centrum-5 en een stukje Verkeer-Verblijfsgebied.” krijgt. Voor de regels dient het moederplan te worden geraadpleegd. Het ontwerp-wijzigingsplan bevat geen nieuwe regels.

