

B Besprekstukken

Wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Integratie (SO)

B3 - 1

Onderwerp:

Vaststelling wijzigingsplan "Woonzorgvilla Schubertlaan"

Gevraagde beslissing:

- te besluiten tot het ongegrond verklaren van de zienswijzen;
- te besluiten tot het vaststellen van wijzigingsplan "Woonzorgvilla Schubertlaan".

Financiële consequenties:

In het kader van de herontwikkeling van het plangebied wordt met de initiatiefnemer een ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie alsmede eventuele kosten terzake van planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Personele consequenties:

geen

(gekwalficeerd) advies gebiedscommissie:

De gebiedscommissie Hillegersberg-Schiebroek is op 22 september 2016 gevraagd advies te geven over het ontwerpwijzigingsplan. De gebiedscommissie heeft niet op dit verzoek gereageerd.

Juridische aspecten:

Cluster BCO/Juridische diensten/team clusterondersteuning/Dedicated team SO heeft geen inhoudelijk juridische bezwaar.

Relevante beleidskaders:

Bestemmingsplan "Molenlaankwartier en Lage Limiet" (2016)



(Docloods)

Adviezen:

BCO: akkoord
Juridische zaken: akkoord

Communicatie/Voorlichtingsaspecten:

Concepttekst B&W-bericht:

B&W hebben besloten het wijzigingsplan "Woonzorgvilla Schubertlaan" vast te stellen. Het wijzigingsplan maakt de bouw mogelijk van een woonzorgvilla op de locatie van de Salvatorkerk aan Mozartlaan 25/hoek Schubertlaan.

Toelichting:

In het bestemmingsplan "Molenlaankwartier en Lage Limiet" dat in 2016 door de gemeenteraad van Rotterdam is vastgesteld is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de locatie van de huidige Salvatorkerk. De Salvatorkerk aan de Mozartlaan is vanaf juli 2016 aan de eredienst onttrokken. De Salvatorkerk zal worden gesloopt en op deze locatie is een bouwplan ontwikkeld voor een woonzorgvilla. Door de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan Woonzorgvilla Schubertlaan" wordt dit bouwplan planologisch mogelijk gemaakt.

Wijzigingsbevoegdheid

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan "Molenlaankwartier en Lage Limiet" in 2016 is al rekening gehouden met de ontwikkeling van dit bouwplan. In de planregels van dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin is aangegeven dat de vigerende bestemming gewijzigd mag worden naar wonen, tuin, groen en verblijfsgebied, nadat is gebleken dat aan de hoofdfunctie op die plek geen behoefte meer bestaat. In de wijzigingsbevoegdheid is verder opgenomen dat op deze locatie maximaal 30 eengezinswoningen of 40 appartementen voor wonen en zorg mogen worden gerealiseerd, met een goothoogte van maximaal 9 meter en een bebouwingspercentage van maximaal 45%.



Planbeschrijving

Het bouwplan dat met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt voorziet in de bouw van een woonzorgvilla, waarin 29 zorgappartementen zijn opgenomen. De goothoogte van het gebouw bedraagt maximaal 9 meter.

De hoofdingang van het gebouw komt te liggen aan de Schubertlaan.

Participatie

Ten tijde van de terinzagelegging van zes weken van het ontwerpwijzigingsplan zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen met betrekking tot het ontwerpwijzigingsplan. Tijdens de periode dat het wijzigingsplan ter inzage lag is een informatieavond georganiseerd in de Salvatorkerk. Er zijn 4 zienswijzen ontvangen

Zienswijze 1

Reclamant verwacht dat met 15 parkeerplaatsen op eigen terrein de parkeerdruk op de Schubertlaan aanzienlijk zal toenemen 15 parkeerplaatsen onvoldoende zal zijn om te voorzien in de behoefte van bezoekers etc. Momenteel is er geen klemmend probleem maar gelet op de verkeersveiligheid en de reeds bestaande verkeersbewegingen dient de parkeerdruk op de Schubertlaan niet toe te nemen. Reclamant stelt dat het aspect verkeer de ontwikkeling van het plan niet in de weg hoeft te staan maar er dient geen ontheffing gegeven te worden van de eis om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.

Zienswijze 2

2.1 Reclamant constateert dat in het plan is uitgegaan van reguliere parkeernormen betreffende verpleeghuizen en onvoldoende rekening is gehouden met het mixed karakter van de zorginstelling. De factor 0,5 gaat niet op vanwege de 5 tweepersoonsappartementen waar ook een gezonde partner woont. De norm voor 5 tweepersoonsappartementen moet minimaal 1,5 parkeerplaatsen zijn. Demente patiënten hebben meer zorg nodig dan reguliere patiënten in een verpleeghuis dus er zijn meer parkeerplaatsen nodig voor het verplegend personeel. Reclamant berekent dat er 26 parkeerplaatsen op eigen terrein nodig zijn.

2.2 Bij het ontwerp van de parkeerplaatsen dient rekening te worden gehouden met de leeftijd van de gebruikers. Als het parkeren te lastig is dan zullen oudere bestuurders besluiten de auto op de weg te parkeren.



2.3 Reclamant stelt dat nooit een ontheffing mag worden verleend waardoor een deel van de parkeerplaatsen niet op het eigen terrein hoeft te worden gerealiseerd. Reclamant concludeert dat als een stedenbouwkundige inpassing van de parkeerplaats in de wijk niet mogelijk is bij het situeren van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein, het huidige ontwerpplan ongeschikt is voor realisatie in de huidige vorm.

Zienswijze 3

Reclamant maakt bezwaar tegen het geringe aantal van 16 parkeerplaatsen. Dit zijn te weinig plekken voor bewoners en verzorgenden.

Zienswijze 4

Deze zienswijze is exact gelijk aan zienswijze 2.
Omdat de zienswijzen allemaal betrekking hebben op het parkeren, worden alle zienswijzen doormiddel van 1 reactie beantwoord.

Reactie:

In de bebouwingscommissie is op 21 december 2016 de parkeereis vastgesteld voor het bouwplan Woonzorgvilla Schubertlaan. De woonzorgvilla bestaat uit 24 zorgkamers en 5 55+woningen. De parkeereis in de Bouwverordening Rotterdam 2010 voor de zorgkamers is 0,5 parkeerplaats per kamer (24 x 0,5 is 12 parkeerplaatsen). De parkeereis voor de 55+ woningen op basis van artikel 4a van de Bouwverordening is 0,6 parkeerplaats per woning (5 x 0,6 is 3 parkeerplaatsen).
Er zijn in totaal 15 parkeerplaatsen nodig. Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein mogelijk gemaakt. Er is derhalve geen ontheffing nodig om een deel van de parkeereis in de openbare ruimte mogelijk te maken. De exacte stedenbouwkundige inpassing van de parkeerplaatsen komt bij de uitvoering van het bouwplan aan de orde.

Voorgesteld wordt om deze zienswijzen ongegrond te verklaren.

Verdere procedure:

- Publiceren bekendmaking;
- Inwerkingtreden en onherroepelijk worden van het wijzigingsplan; afhankelijk van eventueel beroep bij de Raad van State.



Bijlagen:

1. ontwerp wijzigingsplan "Woonzorgvilla Schubertlaan" inclusief
verbeelding NL.IMRO.0599WP6007Schubertlaan;
2. ingekomen zienswijzen;
3. namenlijst reclamanten.

Cluster : Stadsontwikkeling
Registratienummer cluster : BS17/00097
Steller : Marjolein Craenen
Telefoonnummer Steller : 06-10407388
E-mail Steller : m.craenen@rotterdam.nl

