Rotterdam, 1 juni 2021. 21bb006513

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Oude Noorden en Agniesebuurt'.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:
1. de zienswijzen 5.1, 5.2, 6.1, 6.2 en 7.2 (en 8.3 deels) gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen 1.1, 2.1, 2.2, 3, 4, 7.1, 7.3, 8.1 en 8.2 (en 8.3 deels) ongegrond te verklaren;
3. de zienswijzen 1.2, 2.3, 2.4 en 7.4 ter kennisgeving aan te nemen;
4. het bestemmingsplan 'Oude Noorden en Agniesebuurt', NL.IMRO.0599.BP1101OudeNAgnB-on02 met bijbehorende ondergrond BGT_128568, BGT_128569, BGT_129568, BGT_129569, BGT_129570, BGT_130568, BGT_130569 en BGT_130570 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

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:
Meerjarenprogramma ter actualisering bestemmingsplannen.

Toelichting:

Aanleiding
Op 4 september 2018 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) inzake het concept ontwerpbestemmingsplan 'Oude Noorden en Agniesebuurt'.

Begrenzing plangebied
Het bestemmingsplangebied 'Oude Noorden en Agniesebuurt' ligt in het gebied Noord. Het bestemmingsplangebied ligt tussen Bergweg, het spoor, Rotte, Goudsesingel, Stroveer, Katshoek, Heer Bokelweg en Schiekade. Op onderstaande afbeelding zijn in het rood de plangrenzen aangegeven.



Ontwikkelingen
De belangrijkste ontwikkelingen in het plangebied betreffen:
- Tuin van Noord: Voor de transformatie van de voormalige gevangenis aan de Noordsingel is het projectbestemmingsplan Tuin van Noord opgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan, en deels in afwijking hiervan, zijn een aantal omgevingsvergunningen verleend. Tuin van Noord is conform de omgevingsvergunningen in het bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt opgenomen. De vier vleugels van de gevangenis, de kapel, de beheerderswoningen en het deel van het complex dat aan het Gerechtsgebouw vast is gebouwd hebben in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' gekregen. Het gerechtsgebouw aan de Noordsingel (nu een bedrijfsverzamelgebouw) en de bebouwing aan weerszijden daarvan hebben de bestemming 'Gemengd - 3' gekregen. De gronden tussen de gevangenisvleugels en rondom de kapel zijn bestemd als 'Groen'. Hier zal een openbare buurttuin worden gerealiseerd;

- Hartenruststraat: Dit terrein ligt sinds 2005/2006 braak. Het heeft een woonbestemming en is in eigendom van Havensteder. Hier zullen aan de Hartenruststraat woningen in drie of vier bouwlagen worden ontwikkelden. En op de hoek van de Zwaanshalskade en de Hartenruststraat een appartementengebouw van negen bouwlagen;
- Wolstraat: Ter plaatse van het thans als park ingericht terrein ten noorden van de Wolstraat (in eigendom van Havensteder) is de nieuwbouw van woningen gepland. Het nieuwe bestemmingsplan maakt aan de Wolstraat woningen mogelijk met bouwhoogtes van 10 en 13 meter. Op de hoek van de Wolstraat en de Zwaanshalskade worden appartementen mogelijk gemaakt met een bouwhoogte van 16 meter. Het realiseren van een poortgebouw over de Wolstraat wordt als stedenbouwkundig onwenselijk gezien, en wordt niet langer mogelijk gemaakt. Ter plaatse van de woningen en de tuinen is met de aanduiding 'parkeergarage' een geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorziening mogelijk gemaakt;
- Vlethoek: Het gebied tussen de Vletstraat, Vijlkapperstraat en Vlethoek is thans ingericht als verblijfsgebied met voetbalkooi. Hier wordt de nieuwbouw van woningen voorzien. Aan de Vletstraat, met uitzicht op het Wilgenplantsoen, kunnen vier bouwlagen worden gerealiseerd. Langs de andere twee straten zal de nieuwbouw uit drie lagen bestaan. Parkeren wordt op eigen terrein op maaiveld geregeld;
- Supermarkt Noorderboulevard: Dit plan betreft de sloop van twee leegstaande scholen tussen de 2e en 3e Pijnackerstraat, met behoud van de cultuurhistorisch waardevolle gevel aan de 2e Pijnackerstraat. In plaats daarvan zullen een supermarkt en woningen worden ontwikkeld. Deze ontwikkeling is conform de verleende omgevingsvergunning in het bestemmingsplan opgenomen.

Milieu
Het plangebied bevat 183 nieuwe geluidsgevoelige objecten. In grote meerderheid gaat het hierbij om de begane grond van één of meerdere panden, waar nu geen woningen aanwezig zijn maar waar deze wel mogelijk worden gemaakt. Er is een omvangrijk onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe geluidsgevoelige objecten. Bij 70 objecten is de geluidsbelasting niet hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB, hiervoor hoeven geen hogere waarden te worden aangevraagd. Zo'n 50 objecten hebben een hoge geluidsbelasting vanwege de Bergweg, Schiekade of Zaagmolenstraat (drukke wegen met trambaan). En in het noorden van het plangebied zijn hoge geluidsbelastingen vanwege de A20 berekend. Omdat woningen op deze locaties over een geluidluwe gevel aan de achterzijde kunnen beschikken zijn de berekende hoge geluidsbelastingen toch acceptabel te achten.
Het bestemmingsplan zorgt niet voor een toename van de concentratie van schadelijke stoffen in de buitenlucht. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt. Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats liggen op een afstand van tenminste 20 kilometer vanaf het plangebied. Uit de stikstofdepositieberekening (met Aerius 2.0) blijkt dat er zowel in de aanleg- als gebruiksfase geen bijdrage aan de stikstofdepositie in deze gebieden is van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Ook bij de andere milieuaspecten (water, externe veiligheid, bodem en beschermde soorten) zijn er geen knelpunten geconstateerd.

M.e.r.-beoordelingsplicht
Om na te gaan of voor het bestemmingsplan een milieueffectrapportage (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.

Participatie
Op 12 december 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 wijkraden Oude Noorden en Agniesebuurt
Wijkraad Oude Noorden:
Op 12 december 2019 tussen 17 en 19 uur is er een inloopmoment gehouden om te kunnen reageren of vragen te stellen over het concept bestemmingsplan. Dat moment was niet druk bezocht en leverde slechts een enkele vraag op. Deze vragen hebben niet geleid tot wijzigingen of aanvullingen in het bestemmingsplan. Tijdens de openbare vergadering van de wijkraad Oude Noorden is een samenvatting hiervan aan de orde geweest en heeft de wijkraad daarmee geen verdere opmerkingen bij het concept bestemmingsplan gemaakt. Dat kan derhalve als een positief advies worden opgevat.

Wijkraad Agniesebuurt:
De wijkraad Agniesebuurt adviseert positief over het bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt. En zij hebben enkele inhoudelijke aanbevelingen gegeven die hieronder zullen worden behandeld.

1. Noordsingel 250; Aanbevolen wordt om in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk te maken dat dit leegstaand kantoorgebouw kan worden ontwikkeld naar woningen. Dit omdat het concrete nieuwbouwplannen betreft, waarover de buurt reeds is geïnformeerd;
2. Benthemstraat 30; Aanbevolen wordt om in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk te maken dat dit kantoor aan de Benthemstraat 30 kan worden getransformeerd naar woningen. Dit omdat het concrete nieuwbouwplannen betreft, waarover de buurt reeds is geïnformeerd;
3. De Hofbogen; Aanbevolen wordt om in het nieuwe bestemmingsplan de Hofbogen een vergelijkbare bestemming te geven als in het Liskwartier. Waarbij het dak (het voormalige spoortracé) een verblijfsbestemming krijgt die groene semiopenbare inrichting mogelijk maakt, inclusief terrassen. En waarbij de bogen een brede gemengde bestemming krijgen, die verschillende (niet geluidsgevoelige) functies mogelijk maakt. Horeca en detailhandel worden alleen bestemd waar deze aanwezig zijn.
   Daarnaast merkt de wijkraad op dat bij een deel van de Hofbogen valt onder het bestemmingsplan Provenierswijk-Bentincklaan. De Hofbogen en het luchtpark hebben in dat bestemmingsplan een gemengde bestemming, evenals de rest van het daktracé in de Agniesebuurt en Bergpolder/Liskwartier. Echter het dak/viaduct boven de Heer Bokelweg heeft alleen de enkelbestemming Verkeer. Aanbevolen wordt het deel van de Heer Bokelweg ter plaatse van dit

viaduct bij het bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt te trekken, en dit ook een bestemming te geven die dezelfde inrichting mogelijk maakt als bij de rest van het dak van de Hofbogen.

4. De in het bestemmingsplan Agniesebuurt gelegen locaties Zomerhofkwartier (inclusief de dansschool) en Katshoek/Schoterboshof zijn buiten het nieuwe bestemmingsplan Agniesebuurt en Oude Noorden gelaten. Hiervoor worden te zijner tijd twee projectbestemmingsplannen opgesteld. De wijkraad adviseert om dit gebied mee te nemen in het bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt, waarbij de Cultuurhistorische Verkenning die voor het Zomerhofkwartier is opgesteld in het bestemmingsplan wordt verwerkt.

Reactie:

1. Ambtshalve wordt voorgesteld om Noordsingel 250 een woonbestemming te geven, conform de onherroepelijke omgevingsvergunning;
2. Voor het pand Benthemstraat 30 is een omgevingsvergunning verleend voor het transformeren van hoofdzakelijk kantoor naar hoofdzakelijk wonen. Omdat er nog een bezwaarprocedure loopt tegen de omgevingsvergunning kan deze echter niet met een ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan worden opgenomen;
3. De Hofbogen en het dak daarvan hebben in het bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt een bestemming gekregen die hetzelfde mogelijk maakt als in het bestemminsplan Liskwartier. Het bestemmingsplan zit te ver in het proces om de plangrens nog aan te passen. Het lijkt niet bezwaarlijk te zijn dat de Hofbogen ter plaatse van de Heer Bokelweg alleen als Verkeer zijn bestemd. Deze bestemming maakt zowel het viaduct als verblijfsgebied mogelijk;
4. Het heeft ons inziens geen meerwaarde om het Zomerhofkwartier alsnog bij het plangebied van Oude Noorden en Agniesebuurt te voegen. En dit zou met zich meebrengen dat het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd zou moeten worden.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 6 december 2019 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zeven zienswijzen ingekomen afkomstig van bewoners, eigenaren en andere belanghebbenden.
De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en binnen de gegeven tijd ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

1 Brunet advocaten, namens Coop Supermarkten B.V., Coop Vastgoed B.V. en Dexa Vastgoed B.V.

De zienswijze heeft betrekking op de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om een nieuwe supermarkt te vestigen op de kavels 2e Pijnackerstraat 13-15 en 3e Pijnackerstraat 6. Op 8 oktober 2019 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie (in afwijking van het geldende bestemmingsplan Oude

Noorden) van een supermarkt van 1.640 m^2 en 10 woningen op de betreffende locatie. Het bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt maakt de supermarkt en woningen mogelijk conform de verleende omgevingsvergunning.
De reclamanten hebben een direct belang bij het mogelijk maken van een nieuwe supermarkt omdat zij een supermarkt aan de Zwart Janstraat 14-16 exploiteren/ verhuren dan wel de eigenaar/verhuurder zijn van andere winkelpanden binnen hetzelfde verzorgingsgebied.

1.1 Beroep bij Raad van State

Tegen het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning is, onder meer door de reclamanten, beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Om dezelfde redenen dienen de reclamanten een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt.

Reactie:
Bij het begin van het opstellen van het bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt was bovengenoemde ontwikkeling van een supermarkt en woningen een lopend project. Deze ontwikkeling is daarom in het bestemmingsplan opgenomen conform de (op 8 oktober 2019) verleende omgevingsvergunning. De reclamanten hebben tegen het verlenen van de omgevingsvergunning beroep aangetekend bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Raad van State heeft op 2 december 2020 uitspraak gedaan (uitspraak nr. 201908433/1/R4). De beslissing van de Raad van State is dat de beroepen die tegen de omgevingsvergunning zijn ingediend ongegrond zijn.
Nu de Raad van State de gemeente in het gelijk heeft gesteld is sprake van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de supermarkt. Hetgeen de omgevingsvergunning mogelijk maakt is thans voor het bestemmingsplan een bestaande situatie. Een inhoudelijke behandeling van de zienswijzen op het bestemmingsplan, die eerder als zienswijzen op en beroepsgronden tegen de omgevingsvergunning zijn ingebracht, is daarom onnodig.

Voorstel:
Wij stellen u voor de bovenbedoelde zienswijzen ongegrond te verklaren.

1.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wijzigt de bestemming van de locatie waar de supermarkt mogelijk is gemaakt van Maatschappelijk-1 naar Gemengd-2. Binnen deze bestemming is op de begane grond (onder andere) detailhandel toegestaan, en op alle bouwlagen zijn woningen toegestaan. Aan de omvang van deze activiteiten zijn in het bestemmingsplan geen beperkingen gesteld. Dat betekent dat de gehele begane grond van het bestemmingsvlak voor detailhandel mag worden gebruikt.

Reactie:
Dat klopt, de gehele begane grond van het bestemmingsvlak mag worden gebruikt voor detailhandel. De omgevingsvergunning is verleend voor een supermarkt van 1.640 m^2. Het bestemmingsvlak is eveneens ongeveer 1.640 m^2. Ook de begane grond van de panden 2e Pijnackerstraat 17 en Zwart Janstraat 41 worden echter betrokken bij

de supermarkt. Deze adressen hebben samen een oppervlak van circa 130 m^2 en hebben in zowel het geldende als het nieuwe bestemmingsplan een bestemming die op de begane grond alleen detailhandel toestaat. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het dus in theorie mogelijk dat de supermarkt met circa 130 m^2 uitbreidt, dit oppervlak is echter in ieder geval voor een deel nodig voor de entrees en opgangen van de bovengelegen woningen. Wij zien in dit geval het opnemen in het bestemmingsplan van een maximumoppervlak voor (onder andere) een supermarkt als onnodig, en vanuit het oogpunt van flexibiliteit onwenselijk.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

2 Reclamant 2

De reclamanten wonen met veel plezier in deze mooie 19e-eeuwse buurt, waar diversiteit en kleinschaligheid de charme bepalen. Zij zien echter met lede ogen aan hoe de gemeente Rotterdam diverse panden met een maatschappelijke en sociale bestemming verkoopt aan private ondernemingen, waardoor de openbare ruimte wordt ingeperkt. De verkoop van publiek vastgoed in Rotterdam wordt ook door anderen als een probleem gezien.
De twee panden (zie bij zienswijze 1) waarin het ontwerpbestemmingsplan de supermarkt mogelijk maakt stonden een poos leeg, maar werden de afgelopen jaren tijdelijk bewoond door jonge mensen en sociale ondernemers.
De reclamanten geven aan dat de vragen die zij eerder aan de gemeente hebben gesteld over de komst van de supermarkt aan de Pijnackerstraten veelal niet of niet afdoende zijn beantwoord. Dit is de reden dat zij een nu een formele zienswijze indienden tegen het ontwerpbestemmingsplan.

2.1 Inhoudelijke zienswijzen

Tegen het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning is, onder meer door de reclamanten, beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Om dezelfde redenen dienen de reclamanten een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt.

Reactie:
Bij het begin van het opstellen van het bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt was bovengenoemde ontwikkeling van een supermarkt en woningen een lopend project. Deze ontwikkeling is daarom in het bestemmingsplan opgenomen conform de (op 8 oktober 2019) verleende omgevingsvergunning. De reclamanten hebben tegen het verlenen van de omgevingsvergunning beroep aangetekend bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Raad van State heeft op 2 december 2020 uitspraak gedaan (uitspraak nr. 201908433/1/R4). De beslissing van de Raad van State is dat de beroepen die tegen de omgevingsvergunning zijn ingediend ongegrond zijn.
Nu de Raad van State de gemeente in het gelijk heeft gesteld is sprake van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de supermarkt. Hetgeen de omgevingsvergunning mogelijk maakt is thans voor het bestemmingsplan een bestaande situatie. Een inhoudelijke behandeling van de zienswijzen op het

bestemmingsplan, die eerder als zienswijzen op en beroepsgronden tegen de omgevingsvergunning zijn ingebracht, is daarom onnodig.

Voorstel:
Wij stellen u voor de bovenbedoelde zienswijzen ongegrond te verklaren.

2.2 Volgorde van handelen

De reclamanten vinden de volgorde van handelen (eerst een vergunning afgeven contrair aan het vigerende bestemmingsplan, en daarna dit bestemmingsplan wijzigen) niet juist.

Reactie:
Als een ontwikkeling die door de gemeente als wenselijk wordt gezien niet in het geldende bestemmingsplan past dan wordt daarvoor een projectbestemmingsplan opgesteld, of (zoals in dit geval) een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend. Vervolgens worden op een gegeven moment de vergunde afwijkingen overgenomen in een nieuw gebiedsbestemmingsplan. Daar kunnen jaren overheen gaan, maar in het geval van de nieuwe supermarkt gebeurt dit per toeval vrij snel. Een andere volgorde van handelen zou betekenen dat ontwikkelingen in de wacht worden gezet totdat er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. Dit zou grote vertragingen en onzekerheid voor ontwikkelingen betekenen. Wij zien geen onjuistheid in de volgorde van handelen in kwestie.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.3 Onduidelijke participatieprocedure

De reclamanten willen niet alleen uitgenodigd worden op informatiemarkten over plannen voor de wijk, maar willen juist aan de voorkant meedenken over de ontwikkelingen. Zij zijn in dit proces afhankelijk van de welwillendheid van de gemeente en haar ambtenaren en van een actieve instelling van de wijkraad. Deze actieve en positieve instelling hebben zij gemist.
De reclamanten vragen de gemeente een nieuw participatieproces te ontwikkelen over een visie en over ontwikkelingen in het Oude Noorden waarin relevante informatie zoals openbare verkoop van panden en onderzoeken van ondernemers tijdig en volledig gedeeld worden met geïnteresseerde burgers.

Reactie:
Wat de reclamanten aankaartten over het participatieproces is geen zienswijze op het bestemmingsplan. Daarom wordt hierop, in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan, niet nader ingegaan.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

2.4 Zorgvuldigheid bij verkoop maatschappelijke bestemmingen

De reclamanten vragen de gemeente de hoogste zorgvuldigheid te betrachten bij bestemmingswijzigingen. Met name daar waar het gaat om de verkoop van bestemmingen die bedoeld waren voor maatschappelijke doeleinden en niet commerciële publieke ruimten.

Reactie:
De zorgvuldigheid die de gemeente betracht bij bestemmingswijzigingen bestaat eruit dat een beredeneerde keuze wordt gemaakt tussen verschillende behoeften en belangen. In het geval van de panden met maatschappelijke bestemming aan de 2e en 3e Pijnackerstraat heeft de gemeente gekozen voor verkoop en herbestemming tot een supermarkt en woningen. De procedure voor de herbestemming is afgerond, de supermarkt en woningen worden conform de onherroepelijke omgevingsvergunning in het bestemmingsplan opgenomen.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

3 Reclamant 3

Onderdoorgang Zwart Janstraat 70a

De reclamant is tegen het voornemen om een onderdoorgang ter creëren van de buurttuin in Tuin van Noord naar de Zwart Janstraat ter hoogte van de 3e Pijnackerstraat. De reclamant huurt de ruimte waar de onderdoorgang is voorzien van de gemeente, en wil de exploitatie van deze ruimte als winkel graag voortzetten. De reclamant en andere ondernemers zijn van mening dat niemand een belang heeft bij deze onderdoorgang. Dit enerzijds omdat er al drie andere ingangen naar de buurttuin zullen zijn, zodat deze ruim voldoende bereikbaar is. En anderzijds omdat men niet zit te wachten op een verbinding tussen een drukke straat en een rustige buurttuin.

Reactie:
Er is weinig openbaar groen in het Oude Noorden en de Agniesebuurt. Daarom is het een onderdeel van het project Tuin van Noord om van de gronden tussen de gevangenisvleugels en rondom de kapel een openbare buurttuin te maken. Om de buurttuin een volwaardig onderdeel te laten zijn van het openbaar gebied voorziet Tuin van Noord in een bereikbaarheid van de buurttuin en de woningen vanaf vier kanten. Zo kan in alle richtingen door een gebied worden gelopen dat voorheen helemaal was afgesloten. De beoogde onderdoorgang ter plaatse van Zwart Janstraat 70a is de belangrijkste van deze ingangen. Want deze is, door de ligging aan de Noorderboulevard en in het verlengde van de 3e Pijnackerstraat, het meest zichtbaar en prominent. Het is waar dat de buurttuin ook met drie ingangen, of zelfs met een ingang, bereikbaar is. Maar het gaat bij de keuze voor vier ingangen zoals gezegd om meer dan alleen bereikbaarheid.
Daarnaast is het zo dat de bergingen voor de woningen in Tuin van Noord aan de noordkant zijn voorzien, en deze noordelijke ingang is ook bedoeld voor een goede ontsluiting van deze bergingen. De bouwaanduiding 'onderdoorgang' op de

verbeelding maakt het mogelijk ter plaatse van Zwart Janstraat 70a de beoogde onderdoorgang te realiseren. Gezien het bovenstaande ziet de gemeente geen reden deze aanduiding van de verbeelding te halen.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4 Reclamant 4

Risicogebied funderingsproblemen
De reclamant doet een voorstel voor het amenderen van het bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt, met betrekking tot het verminderen van het risico op funderingsproblemen. De gemeente heeft samen met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) en de DCMR in 2006 bepaald dat delen van Rotterdam een verhoogd risico lopen op funderingsproblemen, doordat een groot deel van de gebouwen op houten palen is gefundeerd. De wijken Oude Noorden en Agniesebuurt maken deel uit van deze risicogebieden. De reclamant stelt dat de gemeente en HHSK geen gevolg hebben gegeven aan de wettelijke zorgplicht en verantwoordelijkheid voor deze risicogebieden, en dit vooral aan de markt overlaat.
De reclamant is van mening dat de bouwwoede om tot meer woonruimte te komen een groot risico vormt voor het verstoren van de fragiele ondergrond. Dit zou al hebben geleid tot het onbewoonbaar worden van veel woningen in de Margrietstraat. De gemeente verschuilt zich tot op heden achter het Bouwbesluit, dat geen ruimte laat voor strengere regels.
De reclamant roept op om in elk bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning (te beginnen bij Oude Noorden en Agniesebuurt) waarin zich een risicogebied bevindt een pakket aan extra eisen op te nemen voor het slopen en bouwen in het risicogebied. Waarbij het volgens de reclamant tenminste om de volgende eisen moet gaan:

1. Verplichte retourbemaling;
2. Heien verbieden, en trillingsvrij palen draaien verplichten;
3. Het plaatsen van trillingsmeters;
4. Het in orde brengen van de peilbuizen;
5. Het herstellen van de riolen;
6. Nulmetingen verrichten bij panden die daarvoor in aanmerking komen;
7. Het aan banden leggen van zwaar verkeer, om ontoelaatbare trillingen in de ondergrond te voorkomen.

Reactie:
Het Oude Noorden en Agniesebuurt behoren inderdaad tot de gebieden die een verhoogd risico lopen op funderingsproblemen. Verspreid over het grootste deel van het plangebied komen panden met houten paalfunderingen voor. Als het grondwater te laag staat is er bij deze funderingen risico op paalrot.
De reclamant roept de gemeente op om in het bestemmingsplan een pakket aan extra eisen op te nemen voor het slopen en bouwen in het risicogebied. De eerste drie eisen, die de gemeente volgens de reclamant zou moeten stellen aan het slopen en bouwen in risicogebieden, hebben betrekking op de wijze waarop dit gebeurt. Wat het bestemmingsplan betreft worden aanvragen voor een omgevingsvergunningen

getoetst op wat men wil bouwen, en niet op hoe dat gebeurt, daarvoor zijn bepalingen opgenomen in het Bouwbesluit. De mogelijke schade die het bouwen kan veroorzaken aan andere panden, zijn de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. De andere vier punten hebben geen betrekking op het slopen en bouwen. Het gaat ook hier om zaken die niet middels een bestemmingsplan kunnen worden voorgeschreven of afgedwongen.
Wij zien geen mogelijkheden om met bepalingen in bestemmingsplannen het risico op funderingsproblemen te verminderen.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5 Reclamant 5

De reclamant is optiehouder van de, thans onbebouwde, zelfbouwkavel Zwart Janstraat 141-143.

5.1 Bouwhoogte in het bestemmingsplan

De op de kavel toegestane bouwhoogte is in het ontwerpbestemmingsplan op 10 meter gesteld, terwijl de bouwhoogte in het door de gemeente opgestelde kavelpaspoort op 14 meter is gesteld. De planvorming voor de kavel gaat dan ook uit van 14 meter.
De reclamant stelt zich op het standpunt dat het bestemmingsplan het kavelpaspoort dient te volgen, en verzoekt de bouwhoogte aan te passen naar 14 meter.

Reactie:
De maximum bouwhoogte van Zwart Janstraat 141-143 en de panden aan weerszijden daarvan is in het ontwerpbestemmingsplan op 10 meter gesteld. Daarbij zijn twee fouten gemaakt. Het eerder door de gemeente afgegeven kavelpaspoort is niet betrokken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. En daarnaast is gebleken dat de bebouwing ten oosten van 141-143 weliswaar 10 meter is, maar de bebouwing ten westen van deze kavel is 12 à 14 meter. Per abuis heeft dus niet alleen Zwart Janstraat 141-143 in het ontwerpbestemmingsplan een te lage bouwhoogte, maar geldt dit ook voor de panden Zwart Janstraat 145 t/m 159.

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

Verbeelding
Het opnemen op de verbeelding van een bouwhoogte van 14 meter, in plaats van een bouwhoogte van 10 meter, voor de adressen Zwart Janstraat 141 t/m 159.

5.2 Dakterras

In artikel 7.2.2 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan staat dat een dakterras is toegestaan. Daarbij gelden een aantal voorwaarden, waaronder een afstand van de terrasafscheiding op minimaal 1,5 meter uit de dakrand. In 2017 is een bouwplan voor Zwart Janstraat 141-143 in de bebouwingscommissie behandeld. Hierbij is het volgende gesteld over de borstwering: “Aan het plan kan medewerking worden

verleend, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het voorstel. Door de gevel aan voor- en achterzijde door te trekken kan deze worden benut als borstwering voor het dakterras. Het is daarmee niet nodig het dakterras 1,5 meter terug te leggen. Voorts draagt het realiseren van een dakterras bij aan de woonkwaliteit en kan om die reden medewerking verleend worden aan een afwijking van het bestemmingsplan." De reclamant verzoekt de bovenbedoelde uitzondering op de regels voor dakterrassen in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie:
De Bebouwingscommissie is in 2017 tot het oordeel gekomen dat het doortrekken van de gevels, om zo tot een borstwering voor het dakterras te komen, vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet bezwaarlijk is. Wij zien geen redenen om tot een ander oordeel te komen dan de Bebouwingscommissie. Daarom stellen wij voor het bovenstaande in het bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt mogelijk te maken.

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

Regels
Artikel 7.2.2 Bebouwingsnormen wordt aangepast zoals voorgesteld in ambtshalve wijziging A2 (zie aldaar), en vervolgens aangevuld met de onderstreepte tekst:

b. een dakterras is toegestaan; indien de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw is bereikt, onder de volgende voorwaarden:
   4. de afstand tussen de terrasafscheiding en de dakranden bedraagt minimaal 1,5 meter (de afstand van 1,5 meter geldt niet voor Zwart Janstraat 141-143, mits de gevels als borstwering worden doorgetrokken);

6 BHW advocaten, namens reclamant 6

De reclamant is eigenaar van de panden 3e Pijnackerstraat 3 t/m 9, en is met de gemeente in overleg over een herontwikkeling van deze panden. Gezien de slechte bouwkundige staat worden deze vier panden gesloopt. In overleg met de gemeente is een bouwplan uitgewerkt dat voorziet in nieuwbouw in vier bouwlagen, met daarin 12 woningen. Er is voor dit bouwplan een conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. De commissie voor Welstand en Monumenten heeft een positief oordeel gegeven over het bouwplan. Onder meer wordt door de commissie gesteld dat het nieuwe volume (vier bouwlagen in plaats van de huidige drie) passend is binnen de straatwand. Naar verwachting zal er binnenkort een definitieve aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning worden ingediend.

6.1 Bestemmingsplan houdt onvoldoende rekening met concrete ontwikkeling

Uit de rechtspraak volgt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houdt met een particulier initiatief dat voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief kan worden beoordeeld. De reclamant stelt dat het

ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de concrete en tijdig kenbaar gemaakte herontwikkeling van de betreffende locatie.

Reactie:
Wij zijn het eens met hetgeen de reclamant stelt, het ontwerpbestemmingsplan houdt onvoldoende rekening met de herontwikkeling van de panden 3e Pijnackerstraat 3 t/m 9.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zoals hieronder bij 6.2 is aangegeven.

6.2 Lagere bouwhoogte dan geldend bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan zorgt voor een verslechtering van de planologische situatie ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan staat bebouwing in 4 bouwlagen toe. De achterbouw op het binnenterrein mag de hoogte hebben van de onderste bouwlaag + 25 cm. In het ontwerpbestemmingsplan is voor het hoofdgebouw een bouwhoogte opgenomen van maximaal 10 meter (3 bouwlagen) en voor de achterbouw een bouwhoogte van maximaal 4 meter.
De reclamant verzoekt om het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen, in die zin dat de hierboven besproken herontwikkeling bij recht kan worden gerealiseerd.

Reactie:
De huidige bouwhoogte van de panden 3e Pijnackerstraat 3 t/m 9 en de omliggende panden bedraagt 3 bouwlagen (circa 10 meter). In het geldende bestemmingsplan Oude Noorden is voor deze panden een bouwhoogte van 4 bouwlagen opgenomen. Deze extra bouwlaag is echter in dat bestemmingsplan niet onderbouwd of onderzocht, zodat wij ervan uitgaan dat dit per abuis is gebeurd. Er is niet voor gekozen de mogelijkheid om een vierde bouwlaag te realiseren over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Het overnemen van deze mogelijkheid zou met zich meebrengen dat er her en der een extra bouwlaag kan worden gerealiseerd, terwijl dit mogelijk vanuit het oogpunt van stedenbouw en welstand onwenselijk is. Ook had er voor de extra bouwlagen (die mogelijk nooit zullen worden gerealiseerd) milieuonderzoek uitgevoerd moeten worden. Daarom is in het ontwerpbestemmingsplan de huidige bouwhoogte van 10 meter aan deze panden toegekend.
Nu heeft de eigenaar van de 3e Pijnackerstraat 3 t/m 9 echter een concreet initiatief voor herontwikkeling in 4 bouwlagen, waar de gemeente positief tegenover staat. En dat, wat het aantal bouwlagen betreft, past in het geldende bestemmingsplan.

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

Verbeelding
De bouwhoogte van de panden 3e Pijnackerstraat 3 t/m 9 wordt verhoogd van 10 meter naar 13 meter.

7 Reclamant 7

De reclamant is eigenaar van het complex Hoyledestraat 35 t/m 39 en Soetendaalseweg 95 t/m 103, en heeft de intentie deze locatie te herontwikkelen door sloop-nieuwbouw. Het plan is om een wooncomplex met zorg voor ouderen te realiseren. Dit is echter alleen exploitabel als tenminste 60 woningen (circa 4.000 m^2 BVO) kan worden gerealiseerd. Het plan voorziet daarom in een omvangrijkere bebouwing dan in de huidige situatie (nu drie bouwlagen, plat afgedekt). Het nieuwbouwplan bestaat uit vier bouwlagen met kap, en op de hoek vijf bouwlagen met kap. Ook wordt een aanbouw voorzien tegen de bestaande blinde muur van de Fonteyn-school.
De reclamant zou graag zien dat bovenstaand nieuwbouwplan mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt. Daarnaast is de reclamant het niet eens met de onderstaande onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan.

7.1 Cultuurhistorie

Het ontwerpbestemmingsplan geeft een dubbelbestemming 'Cultuurhistorie 2' aan het complex. Deze dubbelbestemming is toegekend op basis van de Cultuurhistorische verkenning Oude Noorden en Agniesebuurt, die is opgesteld in 2013. De dubbelbestemming behelst een sloopverbod waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. De reclamant stelt dat het niet duidelijk is waar de toekenning op gebaseerd is en hoe deze tot stand is gekomen. Een sloopverbod zonder randvoorwaarden komt de rechtszekerheid niet ten goede. Daarom ziet de reclamant de dubbelbestemming graag vervallen. Als de gemeente de dubbelbestemming handhaaft dan zouden er duidelijke voorschriften en randvoorwaarden opgenomen moeten worden. De reclamant zou eventueel samen met de gemeente een onderzoek kunnen laten uitvoeren in lijn met de nota van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed "Cultuurhistorisch onderzoek in de vormgeving van de ruimtelijke ordening".

Reactie:
Op basis van de 'Erfgoedagenda 2017-2020' vastgesteld door de gemeenteraad is het beleid om cultuurhistorische waarden nadrukkelijker mee te nemen bij het maken van bestemmingsplannen. Onder andere door beeldbepalende panden met een dubbelbestemming cultuurhistorie op te nemen. Daarmee wordt ook invulling gegeven aan het besluit Ruimtelijke Ordening, waarin wordt voorgeschreven dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen nadrukkelijk rekening dienen te houden met cultuurhistorische waarden in een gebied.
De Cultuurhistorische verkenning (CV) is opgesteld en vastgesteld met de intentie deze concreet te gebruiken. Het waar mogelijk actief beschermen van de cultuurhistorische waarden van panden en complexen is daarmee gemeentelijk beleid geworden. Er is in de CV inderdaad niet per pand exact aangegeven wat de cultuurhistorische waarden zijn. Maar de CV maakt naar het oordeel van de gemeente voldoende aannemelijk dat de betreffende panden een cultuurhistorische waarde hebben. Over het pand Soetendaalseweg 99-103 staat in de CV het volgende: Dit is het voormalig postkantoor op de hoek van de Soetendaalseweg en de Hoyledestraat. Dit pand is gewaardeerd als beeldbepalend, mede als onderdeel van een buurt die in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht een vrij grote consistentie heeft.

Het gevelbeeld is hier en daar wel aangepast, maar in grote lijnen nog goed herkenbaar. De bedrijfsgebouwen, waaronder het postkantoor uit 1919 zijn daarbij van grote waarde.
Een sloopverbod, waarvan alleen gemotiveerd en onder voorwaarden van kan worden afgeweken, is de enige mogelijkheid die de gemeente heeft om de genoemde waarden te beschermen. Het op voorhand aangeven onder welke voorwaarden en met welke randvoorwaarden kan worden gesloopt is ondoenlijk. De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' is bedoeld om bij concrete initiatieven maatwerk te kunnen leveren. Of kan worden ingestemd met een gehele of gedeeltelijke sloop van een pand met cultuurhistorische waarden hangt niet alleen af van deze waarden, maar ook van de bouwkundige staat van het pand, en van de kwaliteit van en het behoud van waarden bij de nieuwbouw.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

7.2 Bouwhoogte

Het ontwerpbestemmingsplan kent aan de gronden een maximum bouwhoogte toe van 10 meter, ongeveer de huidige bouwhoogte. Het geldende bestemmingsplan staat echter vier bouwlagen en een kap toe (een goothoogte van 13 meter en een nokhoogte van 16 meter). Al deze maten worden gemeten vanaf het peil (circa 1,5 meter beneden NAP), daarin is er geen verschil tussen het geldende en het nieuwe bestemmingsplan. In de directe omgeving zijn vooral gebouwen met een hoogte van 12 tot 15 meter gesitueerd. Graag ziet de reclamant de toegestane bouwhoogte aangepast, zodanig dat het mogelijk is om vijf bouwlagen met daarboven een kap of set-back te realiseren (dat komt neer op een goothoogte van 16 meter en een nokhoogte van 19 meter, of bij een set-back een bouwhoogte van 19 meter).

Reactie:
De reclamant wil haar eigendom ontwikkelen, en vraagt aan de gemeente de door haar gewenste ontwikkeling in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Dit komt erop neer dat de huidige hoogte van de panden bijna wordt verdubbeld. Deze plannen zijn echter nog onvoldoende concreet, zijn niet onderzocht en de gemeente moet nog een standpunt innemen over de wenselijkheid van de voorgestelde hoogtes. Er kan daarom niet worden voldaan aan de wens van de reclamant.
Het geldende bestemmingsplan staat echter op de betreffende locatie vier bouwlagen en een kap toe, in plaats van de drie bouwlagen plat afgedekt die thans aanwezig zijn. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waarbij aan de betreffende panden de bouwmogelijkheden uit het geldende plan worden gegeven. De argumentatie daarvoor is als volgt: de eigenaar heeft het voornemen om de locatie te herontwikkelen; vier bouwlagen met kap past in de omgeving; de locatie heeft in het ontwerpbestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2', waardoor een extra bouwlaag met kap alleen mogelijk is als de cultuurhistorische waarde daardoor niet wordt aangetast.

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

Verbeelding
Ter plaatse van de adressen Hoyledestraat 35 t/m 39 en Soetendaalseweg 95 t/m 103 wordt de aanduiding bouwhoogte 10 meter vervangen door een aanduiding goothoogte 13 meter / bouwhoogte 16 meter.

7.3 Bestemming begane grond

Tekstueel vermeld het ontwerpbestemmingsplan dat op de begane grond een sportcentrum is toegestaan. Het begrip 'sportcentrum' is niet gedefinieerd, de reclamant gaat ervan uit dat hiermee ook een fitnesscentrum, sportschool of dansschool wordt bedoeld. Graag ziet de reclamant een duidelijke en ruime definitie van het begrip sportcentrum opgenomen, niet alleen in de regels maar ook met een aanduiding op de verbeelding.

Reactie:
Het is correct dat met een sportcentrum ook een fitnesscentrum of een sportschool wordt bedoeld. Hiervoor is geen ruimtelijk definitie aangezien de het begrip voldoende duidelijkheid geeft. Een klassieke dansschool valt niet onder het begrip sportcentrum, maar een sportcentrum waar t.b.v. de sport dansoefeningen plaatsvinden wel.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

7.4 Opgaven RO in bestemmingsplan

Rotterdam heeft een aantal grote opgaven in de ruimtelijke ontwikkeling van de stad, de energietransitie, verduurzaming en de crisis op de woningmarkt. Het beleid (o.a. de Woonvisie) is gericht op het stimuleren van woningbouw in het stedelijk gebied. In het ontwerpbestemmingsplan komt echter niet terug hoe de gemeente invulling wil geven aan de Woonvisie, de energietransitie en de verduurzamingsopgave. De reclamant zou het logisch vinden dat de gemeente naast het faciliteren van initiatieven ook zelf locaties in het gebied aanwijst waar kan worden verdicht. De reclamant wil graag de handschoen oppakken, hoe zij energie-efficiënte, nul-op-de-meter woningen kunnen realiseren in samenwerking met de gemeente.

Reactie:
De actualisatie van het bestemmingsplan is niet het instrument om mee aan te geven hoe de gemeente wil inzetten op deze opgaven. Er kan op veel plekken in de stad worden verdicht, maar het bestemmingsplan kan niet op voorhand het maatwerk bieden dat voor verdichting nodig is. Wij juichen het toe dat de reclamant samen met de gemeente aan de slag wil met bovengenoemde opgaven.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

8 BHW advocaten, namens reclamant 8

De reclamant is eigenaar van een aantal panden aan met name de Zwart Janstraat, maar ook aan de Noordmolenstraat, 3e Pijnackerstraat, Burg. Roosstraat en Zaagmolenstraat. In het ontwerpbestemmingsplan wordt aan een deel van deze panden de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' dan wel 'Waarde – Cultuurhistorie 2' toegekend. In het geldende bestemmingsplan is aan deze panden geen cultuurhistorische waarde toegekend. De reclamant onderschrijft het belang om bepaalde cultuurhistorische aspecten van de wijk te beschermen, maar plaatst kanttekeningen bij het toekennen van de dubbelbestemmingen en de daaruit voortvloeiende beperkingen.

8.1 Waarde - Cultuurhistorie 1

Aan een groot aantal panden is in het ontwerpbestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' toegekend. Hieraan is in artikel 37 van de regels een streng regiem verbonden. Zo moeten *"gebouwen die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan afgedekt zijn met een kap, bij herbouw afgedekt worden met een kap in de oorspronkelijke vorm (d.w.z. de kapvorm zoals die was ten tijde van de eerste oplevering van het gebouw)".* Het is de reclamant niet duidelijk waarom deze bepaling met betrekking tot de kap is opgenomen. De reclamant is er niet mee bekend dat aan de betreffende daken/kapvormen een bijzondere bescherming of waarde toekomt.
Daarnaast is binnen de dubbelbestemming slopen slechts mogelijk, indien door het slopen het aanzien en/of de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht niet of niet in betekenende mate wordt geschaad. Er wordt echter geen enkele leidraad geboden voor het beantwoorden van de vraag of het stadsgezicht wordt aangetast door sloop. Naar de mening van de reclamant leidt dit tot rechtsonzekerheid, en mogelijk tot willekeur. De reclamant vraagt zich verder af of dit strenge regiem bedoeld is om het huidige uiterlijk van de panden te behouden, of dat wordt beoogd de panden in de oorspronkelijke staat terug te brengen.

<u>Reactie:</u>
De panden Zwart Janstraat 24, 34, 36, 38, 40, 58, 60, 62, 72, 78, 80, 82, 84 en Burg. Roosstraat 1b vallen binnen de begrenzing van het gebied dat per besluit van 5 november 2014 is aangewezen als het Rijksbeschermd stadsgezicht "Waterproject". Om de waarden van het beschermd stadsgezicht te borgen krijgen al deze panden de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1'. Deze beschermingseis wordt gesteld vanuit het Rijk.
Tijdens het proces van aanwijzing tot beschermd stadsgezicht tussen 2009 en 2014 is de begrenzing van het te beschermen gebied aangepast. Ter bescherming van het complex van de voormalige gevangenis aan de Noordsingel is de grens om de panden aan de Zwart Janstraat en Burg. Roosstraat gelegd, in plaats van zoals eerst voorgesteld om de buitenmuur van de gevangenis. In de toelichting bij het aanwijzingsbesluit van het Rijk wordt niet specifiek ingegaan op deze keuze, wel op de keuze om het gevangeniscomplex op te nemen: "Het gehele complex van de voormalige gevangenis aan de Noordsingel is gewaardeerd als beeldbepalend bijzonder gebouw inclusief het terrein". Op de kaart bij deze toelichting is een waardevolle rooilijn aangegeven, dit betreft de achtergevelrooilijn van 19e -eeuwse

bebouwing rond het terrein. Deze rooilijn bepaalt mede het karakter van het omsloten complex.
De reclamant stelt dat geen leidraad wordt geboden voor wanneer het beschermd stadsgezicht wordt aangetast door sloop. Wij kunnen de reclamant hierin niet volgen. In het aanwijzingsbesluit en het bestemmingsplan is aangegeven dat de stedenbouwkundige structuur (waaronder de bestaande indeling in bouwblokken) moet worden beschermd. Daarnaast moet bij herontwikkeling de kapvorm hetzelfde blijven. Daarbij wordt ambtshalve voorgesteld om aan de betreffende bepaling toe te voegen dat dit ook geldt als het gebouw met een plat dak is afgedekt (zie ambtshalve voorstel A1). De Commissie Welstand en Monumenten bekijkt of het aanzien en/of de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht niet of niet in betekende mate wordt geschaad, waarbij met name de twee bovengenoemde punten worden betrokken.
Met beide dubbelbestemmingen wordt beoogd de huidige waarden te behouden. Het wordt niet beoogd de panden in de oorspronkelijke staat terug te brengen, maar dit is wel mogelijk.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

8.2 Waarde - Cultuurhistorie 2

De panden Zaagmolenstraat 43-45 en Zwart Janstraat 55, 57, 59 en 61 hebben in het ontwerpbestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' gekregen. De reclamant stelt dat de Cultuurhistorische verkenning niet duidelijk maakt waarom deze panden, of bepaalde uiterlijke verschijningsvormen daarvan, beschermd moeten worden.

Reactie:
De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' is toegekend op basis van de 'Cultuurhistorische verkenning 19-eeuwse wijken in Noord, Oude Noorden, Agniesebuurt en Provenierswijk'. Deze verkenning is op 6 februari 2014 vastgesteld door de (toenmalige) Deelgemeente Noord, en daarmee vastgesteld beleid dat meegenomen wordt in dit bestemmingsplan.

De waardering is tot stand gekomen op basis van de uiterlijke verschijningsvorm vanaf de straat gezien en gerelateerd aan de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur en bebouwing. De waardering betreft met name het gevelbeeld dat zich presenteert in het openbaar gebied.
"In de categorie beeldbepalend vallen gebouwen die het meest kenmerkend zijn voor het gebied, omdat ze in hoge mate representatief zijn voor één van de bouwperiodes; en/of binnen een bepaalde bouwperiode bijzonder kenmerkend zijn (eruit springen); het gevelbeeld gaaf of redelijk gaaf is, of door de tijd aangebrachte wijzigingen reversibel zijn. Deze categorie gebouwen draagt in grote mate bij aan de ruimtelijke identiteit van een straat, buurt, gebied."

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

8.3 Maximale bouwhoogte

Bij de volgende panden in eigendom van de reclamant is de maximale bouwhoogte veranderd van 4 bouwlagen in het geldende bestemmingsplan naar 10 meter in het ontwerpbestemmingsplan: Zwart Janstraat 4-8 en 55 t/m 63.
In de toelichting wordt geen onderbouwing gevonden voor deze wijziging.
De reclamant ziet voor de verlaging van de bouwhoogte aanleiding nog noodzaak. Te meer omdat bij andere panden waar het geldende bestemmingsplan 4 bouwlagen toestaat de bouwhoogte wel is gehandhaafd (een bouwhoogte van maximaal 13 meter).
De reclamant verzoekt om bij de bovengenoemde panden de maximale bouwhoogte te verhogen van 10 meter naar 13 meter.

Reactie:
De panden Zwart Janstraat 2-4 en Jacob Catsstraat 95 t/m 103 hebben een bouwhoogte van circa 13 meter. Het geldende bestemmingsplan geeft aan deze panden een bouwhoogte van 4 bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan hebben deze panden per abuis een bouwhoogte van 10 meter gekregen. De panden Zwart Janstraat 8 t/m 22 en Burgemeester Roosstraat 2-4 hebben een bouwhoogte van ongeveer 10 meter, maar in het geldende bestemmingsplan is hier foutief bebouwing in 4 bouwlagen toegestaan.
Ook de panden Zwart Janstraat 55 t/m 63 hebben thans een bouwhoogte van ongeveer 10 meter, terwijl het geldende bestemmingsplan Oude Noorden daar 4 bouwlagen toestaat (één bouwlaag meer dan in de huidige situatie). Deze extra bouwlaag is echter in het geldende bestemmingsplan niet onderbouwd of onderzocht, zodat wij ervan uitgaan dat de mogelijkheid een extra bouwlaag te realiseren per abuis is opgenomen. Er is niet voor gekozen de mogelijkheid om een vierde bouwlaag te realiseren over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Het overnemen van deze mogelijkheid zou met zich meebrengen dat er her en der een extra bouwlaag kan worden gerealiseerd, terwijl dit mogelijk vanuit het oogpunt van stedenbouw en welstand onwenselijk is. Tevens zijn er geen concrete initiatieven bekend op basis waarvan een extra bouwlaag kan worden toegestaan. Bovendien is aan de panden Zwart Janstraat 55 t/m 61 de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie 2' toegekend. Ook had er voor de locaties waar een extra bouwlaag mogelijk is milieuonderzoek uitgevoerd moeten worden, hetgeen niet is gebeurd. Daarom is in het ontwerpbestemmingsplan de huidige bouwhoogte van 10 meter aan deze panden toegekend.
Bij de panden Zwart Janstraat 24, 34 t/m 40, 58-62, 67 t/m 73, 72 en 78 t/m 84, Burg. Roosstraat 1 en 13e Pijnackerstraat 13 (in eigendom van de reclamant) is de bouwhoogte van 4 bouwlagen in het geldende bestemmingsplan omgezet naar een bouwhoogte van 13 meter in het ontwerpbestemmingsplan, omdat de huidige bouwhoogte ook ongeveer 13 meter is.
Bij het pand Noordmolenstraat 6 (in eigendom van de reclamant) is de bouwhoogte van 3 bouwlagen in het geldende bestemmingsplan omgezet naar een bouwhoogte van 10 meter in het ontwerpbestemmingsplan, omdat de huidige bouwhoogte ook ongeveer 10 meter is.

Bij Zaagmolenstraat 43-45 (in eigendom van de reclamant) is de bouwhoogte verhoogd van 3 bouwlagen in het geldende bestemmingsplan naar 13 meter in het ontwerpbestemmingsplan, omdat de huidige bouwhoogte ongeveer 13 meter is.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren voor het pand Zwart Janstraat 4, in eigendom van de reclamant. En wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren voor de panden Zwart Janstraat 8 en 55 t/m 63, in eigendom van de reclamant. En om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, als volgt:

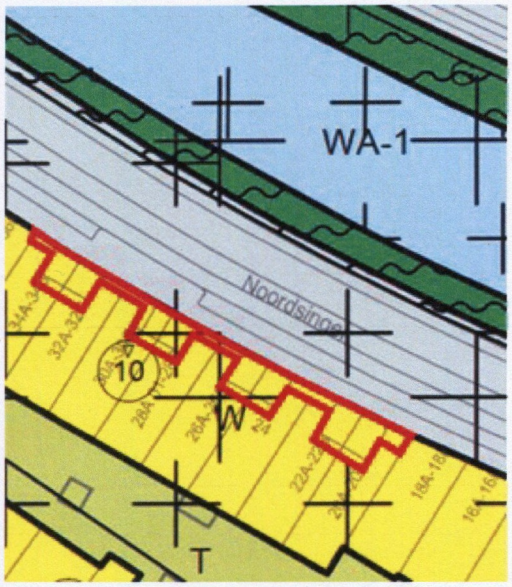
Verbeelding
Bij het pand Zwart Janstraat 4, en bij de panden Zwart Janstraat 2 en Jacob Catsstraat 95 t/m 103 waarvoor hetzelfde geldt, wordt de op de verbeelding opgenomen bouwhoogte van 10 meter vervangen door een bouwhoogte van 13 meter.

Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

A1 Beschermd stadsgezicht
De binnen het beschermde stadsgezicht vallende voortuinen ter plaatse van de Noordsingel 20 t/m 34 zijn bestemd als wonen met een maximale hoogte van 10 meter. Omdat dit ongewenste ontwikkelruime biedt, wordt voorgesteld dit onder de bestemming Tuin te brengen. Verder is geconstateerd dat de in het ontwerp opgenomen bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie 1' in combinatie met de verbeelding, niet voor voldoende borging van de beeldbepalende panden zorgt, met name voor plat afgedekte gebouwen. Daarbij is niet geheel duidelijk of de beschermende regeling ook van toepassing is bij (gedeeltelijke) verbouw en niet alleen bij herbouw.

Voorstel:
Wij stellen voor het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding
De voortuinen ter plaatse van de Noordsingel 20 t/m 34 die nu onder bestemming 'Wonen' zijn opgenomen (het rood omlijnde gebied op onderstaande afbeelding) worden als 'Tuin' bestemd.



Regels:

De bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie 1', Bouwregels, algemeen, art 37.2.1 wordt als volgt:

37.2.1 Algemeen

In aanvulling op de bouwregels voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen binnen de als 'Waarde - Cultuurhistorie' bestemde gronden geldt dat:

Gebouwen die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan afgedekt zijn:

a. met een platdak, bij herbouw of verbouw van het dak, afgedekt dienen te worden of blijven als platdak in de oorspronkelijke vorm (d.w.z. de afdekkingsvorm zoals die was ten tijde van de eerste oplevering van het gebouw);
b. met een kap, bij herbouw of verbouw van het dak afgedekt dienen te worden of blijven met een kap in de oorspronkelijke vorm (d.w.z. de afdekkingsvorm zoals die was ten tijde van de eerste oplevering van het gebouw).

Binnen de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie 1', Bouwregels, specifieke bouwregels, artikel 37.2.2 worden de volgende leden opgenomen, met vernummering van de overige leden:

a. Indien ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan een andere afdekkingsvorm dan de oorspronkelijke, vergund aanwezig is en/of legaal opgericht is, dient deze afdekkingsvorm in stand te blijven, tenzij de oorspronkelijke afdekkingsvorm wordt teruggebracht;
b. bij een gedeeltelijke verbouwing van het dak, geldt alleen voor dat deel dat de oorspronkelijke of vergund aanwezige of legaal opgerichte afdekkingsvorm in stand dient te blijven;
c. toegang tot een dakterras, indien toegestaan binnen de andere aldaar voorkomende bestemmingen, is uitsluitend mogelijk middels een dakluik, een daktoegangsopbouw is derhalve niet toegestaan;

Binnen de bestemming ' Waarde-Cultuurhistorie 1', Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, Verbod, artikel 37.5.1 wordt de volgende tekst toegevoegd:
',al dan niet in het kader van verbouwingswerkzaamheden.'

A2 Regeling dakterrassen

Vanwege een eenduidige regeling voor dakterrassen wordt voorgesteld de huidige regels over dakopbouwen te vervangen voor onderstaande regeling. Rekening wordt gehouden met bouwkundig vereiste van een terrasvloer en de mogelijkheid om binnen de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie 1' dakopbouwen t.b.v. dakterrassen uit te sluiten.

Voorstel:
Wij stellen voor het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Vervangen begrip Dakterras, art 1.32

> Een bouwkundige voorziening op het platte dak van een gebouw dat bestaat uit een te betreden vlak (terrasvloer) omgeven door een terrasafscheiding (vloerafscheiding).

Vervangen binnen de Bestemmingen: Detailhandel, Bouwregels, Bebouwingsnormen, lid b (art. 5.2.2 onder b); Gemengd-1, Bouwregels, Bebouwingsnormen lid b (art 6.2.2 onder b); Gemengd-2, Bouwregels, Bebouwingsnormen lid b (art 7.2.2 onder b); Wonen, Bouwregels, Bebouwingsnormen lid d (art 28.2.2 onder d);
een dakterras is toegestaan; indien de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw is bereikt, onder de volgende voorwaarden:

1. uitsluitend op daken die plat zijn afgedekt;
2. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer bedraagt maximaal 0,3 meter;
3. de terrasafscheiding heeft een maximale bouwhoogte van 1,30 meter, gemeten vanaf de bovenkant van de te realiseren terrasvloer;
4. de afstand tussen de terrasafscheiding en de dakranden bedraagt minimaal 1,5 meter;
5. een gebouwde voorziening op het dak (ten behoeve van de daktoegang) is toegestaan met een maximum oppervlakte van 6 m2 (inclusief overstekken e.d.), een maximum bouwhoogte van 3 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer en een minimale afstand tot de dakranden die gelijk is aan de hoogte van de opbouw;
6. met inachtneming van het bepaalde binnen de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 1.

A3 Zaagmolenstraat 91/1e Pijnackerstraat 64

Wij willen aan het gemeentebestuur voorstellen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, dusdanig dat naast kantoren ook maatschappelijke voorzieningen op de eerste verdieping zijn toegestaan. Voor maatschappelijke voorzieningen geldt geen maximum oppervlak, zodat met deze wijziging de hele 2.000 m^2 kan worden verhuurd aan één zorginstelling of een andere maatschappelijke functie.

Voorstel:
Wij stellen voor het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Regels
Bij de bestemming Gemengd - 1 wordt artikel 6.1 sub o aangepast van:
"ter plaatse van het adres Zaagmolenstraat 91 is ook op de eerste verdieping tevens de onder sub b genoemde kantoorfunctie toegestaan"
naar:
"ter plaatse van het adres Zaagmolenstraat 91 zijn ook op de eerste verdieping tevens de onder sub b genoemde kantoorfunctie en de onder sub d genoemde maatschappelijke voorzieningen toegestaan"

A4 Woning naast Noordsingel 77

Op 8 juni 2020 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een woning naast Noordsingel 77, op de hoek van de Noordsingel en de Jacob Catsstraat.
De locatie van de nieuwe woning heeft thans de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Nu de omgevingsvergunning is verleend dient de nieuwe woningen conform deze vergunning in het bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt te worden opgenomen.

Voorstel:
Wij stellen voor het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding
Ter plaatse van de bovengenoemde locatie wordt de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' vervangen door de bestemmingen 'Wonen' (met een bouwhoogte van 10 meter voor het hoofdgebouw en een bouwhoogte van 3 meter voor de aanbouw), en 'Tuin'.

A5 Tochtstraat 3 t/m 7

Voor de panden Tochtstraat 3 t/m 7 is op de verbeelding een bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Deze bouwhoogte loopt echter per abuis te ver door naar achteren. Aan de straatkant komt deze bouwhoogte overeen met wat het geldende bestemmingsplan toestaat. Maar op het achterliggende deel staat het geldende bestemmingplan één bouwlaag met kap toe, dit komt overeen met de aanwezige bebouwing. Het is gelet op de nabijgelegen woningen niet wenselijk dat de bouwhoogte van 10 meter verder naar achteren kan worden doorgezet. Daarom stellen wij voor de bouwhoogte aan te passen aan wat het geldende bestemmingsplan toestaat.

Voorstel:
Wij stellen voor het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding
Bij de panden Tochtstraat 3 t/m 7 wordt de hoogtebepaling voor het achterste deel teruggebracht van bouwhoogte 10 meter naar goothoogte 4 meter en bouwhoogte 7 meter.

A6 Aanduiding 'wonen uitgesloten'

In het geldende bestemmingsplan Oude Noorden zijn binnen de bestemming 'Gemengd-1' op de begane grond geen woningen toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan staat binnen de bestemming 'Gemengd-1' wel woningen toe op de begane grond, behalve waar op de verbeelding de aanduiding 'wonen uitgesloten' is opgenomen. Het gaat daarbij grote ruimten die zich deels op het achterterrein bevinden, en waar nu detailhandel of bedrijven aanwezig zijn. Als in deze ruimten woningen worden toegestaan bestaat de kans dat deze een slechte woonkwaliteit (zonder achtergevel, buitenruimte) zullen hebben. Deze situatie doet zich ook voor op de hoek van de Bergweg en de Heer Vrankestraat. Hier zijn een supermarkt en twee meubelzaken gesitueerd onder woongebouwen en op het achterterrein. Ook deze ruimten hebben in zowel het oude bestemmingsplan als in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Gemengd-1'. In het ontwerpbestemmingsplan is aan deze ruimten echter niet de aanduiding 'wonen uitgesloten' toegekend. Wij stellen voor om alsnog deze aanduiding op te nemen voor de bovenbedoelde ruimten.

Voorstel:
Wij stellen voor het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding
Ter plaatse van de adressen Heer Vrankestraat 60 t/m 82 en Bergweg 26 t/m 46 wordt op de verbeelding binnen de bestemming 'Gemengd-1' de aanduiding 'wonen uitgesloten' opgenomen.

A7 Noordsingel 250

Noordsingel 250 en Heemsteêstraat 3 en 5 hebben in het ontwerpbestemmingsplan, evenals in het bestemmingsplan Agniesebuurt, de bestemming 'Kantoor'. Er is een vergunning verleend om dit leegstaande kantoorpand en het naastgelegen woongebouw Noordsingel 276-290 te slopen, en in plaats daarvan één woongebouw op deze adressen te realiseren. Voorgesteld wordt om dit nieuwe woongebouw conform de verleende vergunning op te nemen in het bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt.

Voorstel:
Wij stellen voor het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding
Op de verbeelding worden de bestemmingen 'Kantoor' met bouwhoogte 13 meter, en 'Wonen' met bouwhoogte 13 meter vervangen door: de bestemming 'Wonen' met bouwhoogte 22 meter aan de Noordsingel, en bouwhoogte 16 meter aan de Heemsteêstraat.

Toelichting
De onderstaande paragraaf in hoofdstuk 4 van de toelichting:
"4.2.5 Noordsingel 250
Dit leegstaand kantoorgebouw zal worden gesloopt, en in plaats hiervan zal een woongebouw worden ontwikkeld. De nieuwbouwplannen zijn nog niet ver genoeg om meegenomen te kunnen worden in het ontwerpbestemmingsplan. Vooralsnog is de geldende bestemming 'Kantoor' opgenomen. Er wordt voor deze ontwikkeling een eigen procedure doorlopen."

Wordt vervangen door:
"**4.2.5 Noordsingel 250**
Er is een vergunning verleend om het leegstaande kantoorgebouw op deze locatie en het naastgelegen woongebouw Noordsingel 276-290 te slopen, en in plaats hiervan een nieuw groot woongebouw te realiseren. Dit woongebouw krijgt een bouwhoogte van 22 meter aan de Noordsingel, en een bouwhoogte van 16 meter aan de Heemsteêstraat. Dit woongebouw is conform de verleende vergunning in het bestemmingsplan opgenomen."

A8 Bouwhoogte Agniesestraat 111-135

In het ontwerpbestemmingsplan is voor de panden Agniesestraat 111 t/m 135 en Heemsteêstraat 13 een bouwhoogte van maximaal 10 meter opgenomen. Deze panden hebben echter een bouwhoogte van rond de 13 meter. Wij stellen voor deze omissie in het ontwerpbestemmingsplan te herstellen, en voor deze panden een bouwhoogte van 13 meter op te nemen.

Voorstel:
Wij stellen voor het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding
Ter plaatse van de panden Agniesestraat 111 t/m 135 en Heemsteêstraat 13 wordt de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte gewijzigd van 10 meter naar 13 meter.

A9 Tollensstraat 60

Het pand Tollensstraat 60 heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel', waardoor op de begane grond alleen detailhandel is toegestaan. Detailhandel op deze locatie is echter niet conform het detailhandelsbeleid. Daarom heeft dit pand in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd - 1' gekregen. Deze bestemming staat op de begane grond naast wonen verschillende andere functies toe, maar geen detailhandel. De begane grond van dit pand is echter momenteel in gebruik als een winkel behorend bij de Gultepe Moskee. Om dit legale gebruik niet weg te bestemmen stellen wij voor om binnen de bestemming 'Gemengd - 1' op het adres Tollensstraat 60 de aanduiding 'detailhandel' toe te voegen.

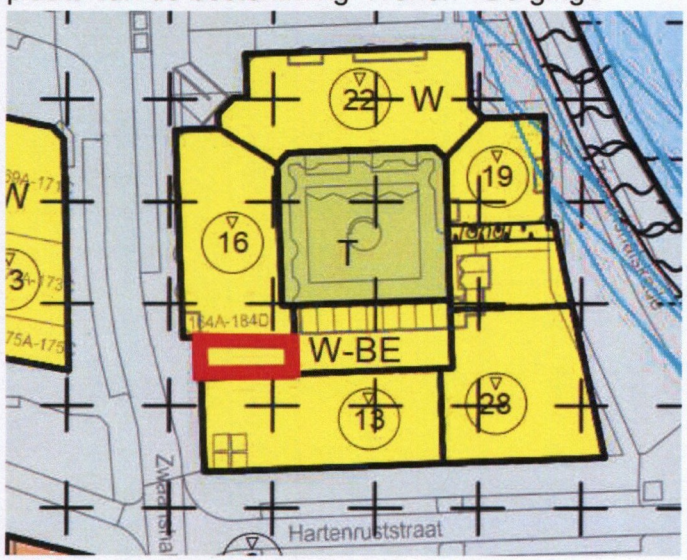
Voorstel:
Wij stellen voor het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding
Op het adres Tollensstraat 60 wordt de aanduiding 'detailhandel' toegevoegd.

A10 Hartenruststraat
Op het braakliggende terrein ten noorden van de Hartenruststraat zal een wooncomplex worden ontwikkeld. Deze ontwikkeling wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling gaat echter thans uit van een aansluiting van het nieuwe woongebouw op het bestaande woongebouw met bouwhoogte 16 meter.
Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan heeft dit deel van de te realiseren bebouwing nog de bestemming 'Wonen - Berging'. Door aan te sluiten op het bestaande woongebouw wordt de gevelwand aan de Zwaanshals niet langer onderbroken.

Voorstel:
Wij stellen voor het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding
Wat met rood is omlijnd krijgt de bestemming 'Wonen' met bouwhoogte 13 meter, in plaats van de bestemming 'Wonen - Berging'.



A11 Wolstraat
In het ontwerpbestemmingsplan is op het terrein ten noorden van de Wolstraat een plan van Havensteder opgenomen voor nieuwbouw van woningen. In het ontwerpbestemmingsplan ligt de woonbestemming echter 1,2 meter terug van de kavelgrens, terwijl het nieuwbouwplan voorziet in voorgevels op de kavelgrens en aan de achterzijde 80 cm verder uitsteekt. Daarnaast is een deel van de kavel van Havensteder (achter Nieuwe Hamelstraat 43) bestemd als verblijfsgebied.
Een tuinbestemming zou hier passender zijn.

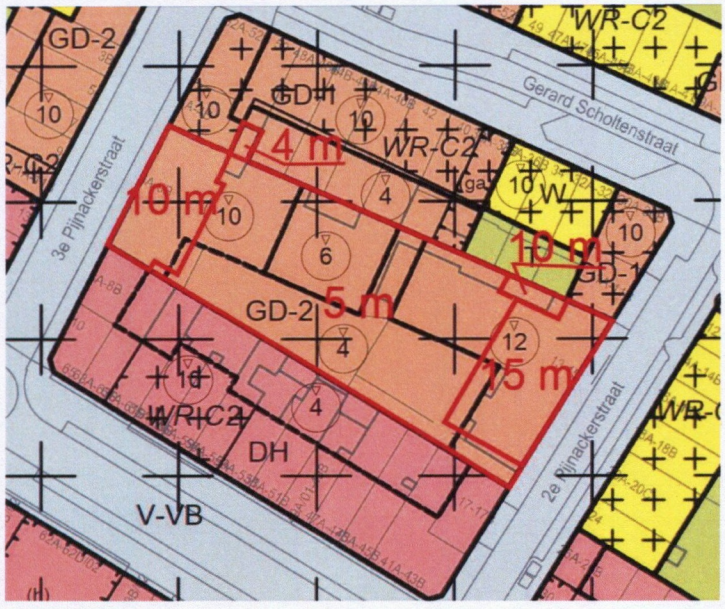
Voorstel:
Wij stellen voor het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding
De bestemming 'Wonen' ten noorden van de Wolstraat wordt verruimd met 1,2 meter aan de zuidzijde (voorkant) en met 80 cm aan de noordzijde, ten koste van respectievelijk de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Tuin'.
De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' achter Nieuwe Hamelstraat 43 wordt gewijzigd naar de bestemming 'Tuin'.

A12 Bouwhoogte supermarkt Noorderboulevard
De nieuwe supermarkt, met aan de straatzijden woningen daarboven, tussen de 2e en 3e Pijnackerstraat is in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt met de bestemming 'Gemengd-1'. Voor de bouwhoogte is echter in het ontwerp-bestemmingsplan nog uitgegaan van de hoogte van de huidige twee panden. En, om de supermarkt mogelijk te maken, van een bouwhoogte van 4 meter voor het thans onbebouwde binnenterrein. De voor de supermarkt en woningen verleende omgevingsvergunning (die inmiddels onherroepelijk is) gaat echter uit van sloop/ nieuwbouw en van andere bouwhoogtes dan in het ontwerpbestemmingsplan. De supermarkt wordt circa 5 meter hoog. Met woningen daarboven wordt de bebouwing aan de 2e Pijnackerstraat bijna 15 meter hoog, en bij een klein deel aan de noordkant 10 meter hoog. De bebouwing aan de 3e Pijnackerstraat wordt met woningen erboven ongeveer 10 meter hoog. Wij stellen voor het bestemmingsplan aan te passen aan de verleende vergunning.

Voorstel:
Wij stellen voor het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding
De bouwhoogtes op de verbeelding worden aangepast op de wijze die op de afbeelding hieronder in rood is aangegeven. Een bouwhoogte van 15 meter en voor een klein deel 10 meter aan de 2e Pijnackerstraat, een bouwhoogte van 10 meter aan de 3e Pijnackerstraat, een bouwhoogte van 5 meter voor de bebouwing daartussen, en een bouwhoogte van 4 meter voor de achterbouw die in het ontwerpbestemmingsplan per abuis een bouwhoogte van 10 meter heeft gekregen.



A13 Tuinbestemming Vletstraat

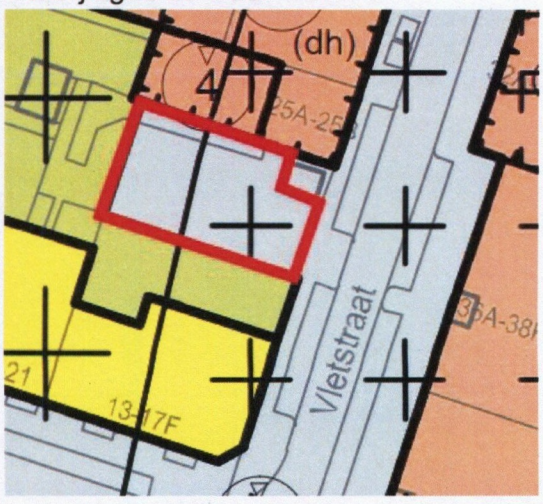
Ten zuiden van Vletstraat 25 ligt een perceel dat in eigendom is van de gemeente. Dit perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Verkeer - Verblijfgebied' gekregen. Het idee is om dit perceel, evenals de aangrenzende percelen, uit te geven aan Havensteder. Dit zodat zij het perceel mee kunnen nemen in hun plannen om de binnentuinen aan te pakken. Om dat te faciliteren is het wenselijk de bestemming te wijzigen in 'Tuin'. Met dien verstande dat bij een klein deel van het perceel de bestemming ongewijzigd blijft. Hier is een transformatorhuisje gesitueerd. Bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen passen wel binnen de bestemming Verblijfsgebied maar niet binnen Tuin.

Voorstel:

Wij stellen voor het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding

Binnen het rood omgrensde vlak wordt de bestemming gewijzigd van 'Verkeer - Verblijfsgebied' naar 'Tuin'.



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 juni 2021 (raadsvoorstel nr. *dit vult de griffie later in*);

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

besluit:

1. de zienswijzen 5.1, 5.2, 6.1, 6.2 en 7.2 (en 8.3 deels) gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen 1.1, 2.1, 2.2, 3, 4, 7.1, 7.3, 8.1 en 8.2 (en 8.3 deels) ongegrond te verklaren;
3. de zienswijzen 1.2, 2.3, 2.4 en 7.4 ter kennisgeving aan te nemen;
4. het bestemmingsplan 'Oude Noorden en Agniesebuurt' NL.IMRO.0599.BP1101OudeNAgnB-on02 met bijbehorende ondergrond BGT_128568, BGT_128569, BGT_129568, BGT_129569, BGT_129570, BGT_130568, BGT_130569 en BGT_130570 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

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

De griffier, De voorzitter,

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro
Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat door middel van (toekomstige) gronduitgiften het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd.

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 'Oude Noorden en Agniesebuurt';
Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
Bijlage 3: ingekomen zienswijzen;
Bijlage 4: namenlijst reclamanten.