

Rotterdam, 8 maart 2022

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Insulindestraat 240-248"

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. De zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Insulindestraat 240-248",
NL.IMRO.0599.BP2173Insulstr240-on01 ongewijzigd vast te stellen conform het
voorstel van burgemeester en wethouders;
3. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te
stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:



Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase
-----------	-------------------------	-------------------	-------------

Het ontwerpbestemmingsplan "Insulindestraat 240-248" heeft van 1 november 2021 tot en met 13 december 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zeven (7) zienswijzen ingekomen

Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

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

Niet van toepassing



Toelichting

Aanleiding

Op het perceel Insulindestraat 240-248 bevindt zich een gemeentelijk pand. De gemeente is voornemens dit pand te slopen ten behoeve van de realisatie van maximaal 28 woningen, gecombineerd met een opgang naar het Hofbogenpark. Hiervoor heeft zij een marktbenadering in voorbereiding. Hoewel het huidige bestemmingsplan "Blijdorp-Bergpolder" voorziet in een gemengde bestemming waarbinnen de realisatie van woningen zondermeer is toegestaan, is ten aanzien van de toegestane bouwhoogte sprake van strijdigheid met de beoogde ontwikkeling. Om tot realisatie te kunnen overgaan, dient hiervan te worden afgeweken of kan ervoor gekozen worden specifiek voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Omdat voor nu slechts sprake is van een Nota van Uitgangspunten en nog geen concreet bouwplan, is voor de laatste optie gekozen.

Plangebied

Het plangebied betreft alleen het kavel Insulindestraat 240-248 en is gelegen binnen de spoordriehoek in Bergpolder-Zuid. De noordelijke en zuidelijke perceelsgrens worden gevormd door de kavelgrens met de naastgelegen bebouwing. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het viaduct van de voormalige Hofpleinlijn. Aan de westzijde bevindt zich de Insulindestraat zelf.

Inhoud van het plan

Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 28 (gestapelde) woningen mogelijk. De nieuwbouw is passend in de nieuwe situatie, aangezien de straat nu diverse afwijkende gebouwhoogten kent. Net als bij het buurpand is de begane grond van voldoende hoogte om een aantrekkelijke plint te kunnen vormen. De onderste bouwlaag krijgt daarom een minimale hoogte van 3,5 meter. De verschillende maximale bouwhoogten zijn aangegeven op de verbeelding. Het plan maakt ook, via een opgang, toegang tot het Hofbogenpark mogelijk.

Woningbouwontwikkeling

De ontwikkeling draagt bij aan de vraag naar meer woningen in Rotterdam. Het betreffen in dit geval huurwoningen waarvan op grond van het Actieplan Middenhuur (2019) minimaal 12 woningen behoren tot de categorie Middenhuur. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de doelstelling uit de Woonvisie tot voldoende differentiatie binnen de wijk en de doelgroepenverordening Woningbouw Rotterdam. Er worden bewust geen woningen in middenkoopsegment uitgevraagd, omdat het – met oog op beheer van de opgang naar de Hofbogen – gewenst is om de eigendomssituatie eenvoudig en overzichtelijk te houden. De verplichting tot het realiseren van 12 woningen in de categorie Middenhuur wordt onderdeel van de marktbenadering en vastgelegd in de ontwikkel- en koopovereenkomst. Deze woningen worden conform actieplan middenhuur minimaal vijftien jaar in stand gehouden.

Geluid

Voor dit project is geen besluit hogere waarden Wet geluidhinder nodig.



Milieu

De DCMR heeft aangegeven dat er in dit bestemmingsplan geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject of andere m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Er is daarom geen vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig, en er hoeft geen beoordelingsbesluit te worden vastgesteld.

Participatie

Op 10 november 2021 is een informatiebijeenkomst voor omwonenden en belangstellenden gehouden. Deze bijeenkomst is bijgewoond door ca. 10 personen. Tijdens deze informatiebijeenkomst konden omwonenden in gesprek met de gemeente over de opzet en de planning van het bestemmingsplan. Er zijn vragen gesteld over de hoogte van het gebouw en over de parkeerdruk. Ook is in november 2021 gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een informatiebrief naar omwonenden gestuurd, waarin de gelegenheid is geboden om achtergrondinformatie op te vragen over het project. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Advies wijkraad Bergpolder

De wijkraad Bergpolder (hierna: wijkraad) heeft op 7 december 2021 advies uitgebracht over het ontwerpbestemmingsplan "Insulindestraat 240-248". In dit advies komen de volgende punten aan de orde:

Situering in het omliggende gebied

De wijkraad stelt vast dat er diverse ontwikkelingen nog komen in het gebied, bijvoorbeeld bij Iskender Pasa Moskee, Insulindestraat 236, een bouwopgave naast de ontwikkeling van deze woningen en er is planvorming van het Hofbogenpark, dat achter de woningen gerealiseerd gaat worden. De Insulindestraat is een drukke straat met veel doorloop. Afgelopen jaren is er al het één en ander veranderd waarbij de inrichting van en de druk op de buitenruimte nog niet in zijn geheel een goede samenhang heeft. De wijkraad adviseert om, gelet op het voorgaande, het pand goed te laten aansluiten op het omliggende gebied.

Reactie

De gemeente onderschrijft het belang om het pand goed aan te laten sluiten in het omliggende gebied. De gemeente ziet daarbij de volgende aandachtspunten: een uitnodigende en aantrekkelijke opgang naar de Hofbogen, een veilige entree naar parkeergarage, voldoende ruimte voor de voetgangers en een goede boomstructuur. De wijkraad zal bij de uitwerking van het ontwerp van het gebouw en de aanliggende buitenruimte betrokken worden.

Opgang Hofbogenpark

Ten aanzien van de opgang adviseert de wijkraad de opgang zo veilig en beheersbaar mogelijk te realiseren, omdat overlast snel op de loer ligt.

Reactie

De gemeente onderschrijft het belang dat de opgang naar de Hofbogen prettig, veilig en goed te beheren moet zijn. De gemeente zal in de uitvraag voor de nieuwbouw ook nadrukkelijk aandacht vragen voor een veilig en sociaal ontwerp van de opgang. De



gemeente streeft ernaar tot afspraken te komen die voor de betrokken partijen werkbaar en duurzaam zijn.

Overlast

De wijkraad vraagt de gemeente ervoor te zorgen dat de buurt zo min mogelijk overlast zal ervaren door de aanleg van het pand. En ook na de oplevering ervoor te zorgen dat de ontwikkelingen in samenhang en met de bestaande omliggende buitenruimte in overeenstemming zijn. Aandacht dient er te zijn voor alle aansluitingen op de omgeving, maar ook naar de woonfunctie. Inritten verdwijnen en een goede groene ruimtelijke structuur looproutes, groeninrichtingen en verkeersafwikkeling moet worden herzien.

Reactie

De gemeente en toekomstige ontwikkelaar zijn verplicht om voor de sloop van het bestaande pand en voor de nieuwbouw een veiligheidsplan aan te leveren. In een dergelijk plan worden de maatregelen opgenomen die ervoor zorgen dat de buurt tijdens de sloop van het huidige pand en de bouw van de nieuwe woningen zo min mogelijk overlast ervaart.

De openbare ruimte aan de voorzijde van het pand is ook onderdeel van het project (het verlengde van de perceelsgrenzen tot en met het begin van de rijbaan). De openbare ruimte zal inderdaad goed aansluiten bij de nieuwbouw. Goede looproutes en de groenstructuur zijn zeker belangrijk. De relatie met de ondergrondse parkeervoorziening aan het Insulindeplein heeft onze aandacht.

Parkeerdruk (auto en fiets)

De parkeerdruk is voor zowel auto's als fietsers groot. De parkeergarage zal niet genoeg parkeerplekken bieden om de parkeerdruk tegen te gaan. Met grote waarschijnlijkheid hebben de toekomstige huishoudens minimaal één en mogelijk twee auto's in bezit en neemt de parkeerdruk nog meer toe. De parkeergarage die gerealiseerd gaat worden heeft dan niet genoeg parkeerplekken om die druk tegen te gaan. Hoe denkt de Gemeente over de aanleg van dit gebouw in combinatie met de toename van de parkeerdruk? Er zijn momenten dat er overal waar (ook op de stoep) mogelijk is, auto's geparkeerd staan. De wijkraad adviseert deze problematiek ook mee te nemen in deze ontwikkeling, waarbij de druk niet verhoogd wordt, maar passend wordt op deze locatie. De wijkraad vraagt ook om aanpassingen die de fietsparkeerdruk verminderen. De fietsdruk is extreem hoog. Inpandige fietsparkeervoorzieningen zijn noodzakelijk om deze druk niet op te laten lopen. Ten aanzien van deze ontwikkeling, maar ook in relatie met de andere ontwikkelingen lijken extra inpandige parkeervoorzieningen noodzakelijk. De gebruikelijke fietsnietjes zouden alleen bezoekers van de locatie moeten voorzien.

Reactie

Het parkeren wordt getoetst aan het Rotterdamse parkeerbeleid. In de regels van het bestemmingsplan is met een voorwaardelijke verplichting geborgd dat moet worden voldaan aan het geldende gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeren, alvorens tot verlening van een omgevingsvergunning kan worden overgegaan. Op basis van dit



beleid wordt berekend hoeveel parkeerplekken voor auto's en fietsen er minimaal dienen te worden gerealiseerd om te voldoen aan dit beleid. Wordt hieraan voldaan, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend. Op basis van het nieuwe parkeerbeleid, dat op 1 januari 2022 in werking is getreden bestaat er geen recht meer op een parkeervergunning op straat voor de toekomstige bewoners van dit pand.

Dat de parkeerdruk hoog is, heeft te maken met de schaarse ruimte, die inherent is aan het wonen in een stad. Er is al betaald parkeren in de buurt, dat ertoe moet leiden dat de parkeeroverlast in de toekomst zal afnemen. Het aantal parkeervergunningen dat wordt uitgegeven is altijd minder dan het aantal aanwezige parkeerplaatsen op straat, zodat er voor bezoekers plek over blijft. Dat er desondanks een hoge parkeerdruk wordt ervaren zal niet veroorzaakt worden of toenemen door de bouw van het appartementencomplex.

Verkeersoverlast door parkeergarage

De tegenover deze locatie gelegen parkeergarage kent een opstelplek met signalering. Hier ontstaan nu al momenten waarbij een opstopping ontstaat.

Reactie

De parkeergarage kent inderdaad een opstelplek. Op het moment dat een auto vanwege een storing de garage niet in kan of bij grote drukte, kan er hier een opstopping ontstaan. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de bouw neemt niet dusdanig toe dat hierdoor extra opstoppen zullen ontstaan. Tijdens de bouw zal aandacht zijn voor de sensor van de parkeergarage.

Vleermuizen

De wijkraad adviseert de gemeente om de vleermuizen, die onder de Hofbogen verblijven zo min mogelijk overlast te laten ervaren en te zorgen dat zij het gebied niet verlaten.

Reactie

Uiteraard is er aandacht voor de vleermuizen. Voor het verstoren en vernietigen van één zomerverblijf van een gewone dwergvleermuis en één paarverblijf van een gewone dwergvleermuis is ontheffing gevraagd en verleend op grond van de Wet natuurbescherming – Soortenbescherming. Aan de ontheffing is een aantal voorschriften verbonden. De omgevingsdienst Zuid-Holland houdt toezicht op naleving van deze voorschriften. Voor de omgeving, zoals onder de Hofbogen geldt uiteraard de zorgplicht, die voor eenieder geldt en is opgenomen in de Wet natuurbescherming. Dat wil zeggen dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, schade aan beschermde soorten moet worden voorkomen.

Zienswijzenrapportage

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan "Insulindestraat 240-248" met bijbehorende bijlagen heeft gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen, te weten van vrijdag 1 november 2021 tot en met 13 december 2021.



De volgende bijlagen bij het bestemmingsplan hebben ter inzage gelegen:

1. Akoestisch onderzoek
2. Vooronderzoek Wet natuurbescherming
3. Voortoets Natura 2000-gebieden
4. Nader onderzoek beschermde soorten

Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging zijn zeven (7) schriftelijke zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid een mondelinge zienswijze in te dienen.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Reclamant 1

Reclamant is bewoner van een woning in de directe omgeving van het plangebied. Reclamant voert het volgende aan.

1.1. Aanzicht

Het aanzicht van Insulindestraat (even) van Veurstraat tot Bergweg zal door de aanpassing nadelig wijzigen. In de hoogte van de gebouwen komt een uitschieter naar boven wat een verstoring is van het aangezicht.

Reactie

De kavel ligt in een gebied wat ook wel de 'Spoordriehoek' wordt genoemd. Stedenbouwkundig gezien vormt de Spoordriehoek de overgang tussen de westelijk gelegen, planmatig opgezette wijken en de oostelijk gelegen, niet-planmatige uitbreidingen van de stad. De Spoordriehoek wordt gekarakteriseerd door de ligging van gebouwen direct aan het spoorviaduct van de voormalige Hofpleinlijn. Het geheel bestaat uit een verzameling van verschillende gebouwen, grotendeels uit de negentiende eeuw, van individuele woonhuizen tot karakteristieke industriële panden (zonder planmatige opzet). Deze gebouwen zijn met de achterzijde tegen het spoorviaduct aangebouwd. Al met al is het binnen de stedenbouwkundige opzet goed voorstelbaar dat er hoogteverschillen zijn tussen de verschillende gebouwen en gebouwensembles. In het ontwerpbestemmingsplan ligt de maximale bouwhoogte aan de Insulindestraat op 17 meter. Deze bouwhoogte sluit aan op de omliggende panden in de Spoordriehoek en de overzijde van de straat. Middels twee 'set-backs' zijn boven op deze bouwhoogte nog grofweg twee verdiepingen mogelijk. Deze liggen respectievelijk 3.0 en 6.0 meter terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn (straat) waardoor deze niet tot gering zichtbaar zijn vanuit de Insulindestraat en directe omgeving. De verstoring van het aangezicht is al met al beperkt.

1.2. Hofpleinlijn als scheiding

De Hofpleinlijn is een scheiding van de bouwhoogte van het Eudokiaplein en Bergpolder. Door aanpassing van bouwhoogte naar 23 meter op nummer 240-248 verdwijnt deze scheiding.



Reactie

Zoals beschreven bij punt 1 maakt de kavel deel uit van de Spoordriehoek. Dit gebied sluit in karakter aan op de niet-planmatige opzet van de oostelijk gelegen wijken. De kavel zoekt daarom aansluiting op de maat en schaal van de gebouwen aan en rondom het Eudokiaplein. Eveneens zoekt de kavel aan de voorzijde aansluiting bij de bouwhoogte van de Insulindestraat. Boven de 17 meter dient bebouwing terug te liggen ten opzichte van de voorgevel. Het bouwdeel tot 20 meter ligt minimaal 3,0 meter terug ten opzichte van de voorgevel. Het bouwdeel tussen 20 en 23 meter ligt minimaal 6,0 meter terug van de voorgevel. De laatste 6,0 meter van het perceel (diepte) is de maximale bouwhoogte 5,0 meter in verband met het zicht vanuit het Hofbogenpark. Op die manier is de hogere bouwhoogte niet tot minder goed waarneembaar vanuit de Insulindestraat en directe omgeving. Tegelijkertijd zoekt de bebouwing daarmee aansluiting op de hogere bebouwing rondom het Eudokiaplein en is het mogelijk meer woningen te realiseren zonder verstoring van het straatbeeld.

1.3. Opwarming van de omgeving

Door de extra bebouwing zal de bebouwde oppervlakte toenemen waarmee de opwarming van de omgeving zal toenemen. Dit is nadelig voor het woonklimaat in de wijk.

Reactie

Reclamant maakt zich zorgen over een vergroting van het hitte-eilandeffect. Dit effect wordt veroorzaakt door de hoge absorptie en het vasthouden van hitte door bijvoorbeeld beton, asfalt, steen. Op dit moment bevindt zich een bedrijfsgebouw op de kavel. De bebouwing strekt zich uit over de gehele kavel. De bestemmingsplanwijziging maakt nieuwbouw van hogere bouwhoogte en toevoeging van woningen mogelijk. De te bebouwen oppervlakte wordt niet groter. Het geveloppervlak zal wel toenemen. De verwachte algehele toename van het hitte-eilandeffect op de omgeving is gering gezien de huidige situatie en beperkte maat van de kavel. De gemeente neemt in de uitvraag voor nieuwbouw eisen en wensen op om de nieuwbouw klimaatadaptief op te trekken om zo het hitte-eilandeffect zo klein mogelijk te houden. Denk daarbij aan een groendak/sedumdak.

1.4. Lichtinval

De lichtinval in de woning van reclamant zal afnemen door bebouwing in de hoogte op de Insulindestraat 240-248.

Reactie

De kavel Insulindestraat 240-248 ligt meer dan 28 meter ten noorden van deze woning. De zonlicht- en lichtafname is daarmee logischerwijs gering.

1.5. Precedentwerking

Dit bouwplan heeft door de hoogte een precedentwerking voor het perceel Insulindestraat 250-258, waarvoor nu nog bestemmingsplan Blijdorp – Bergpolder geldt.



Reactie

Het bestemmingsplan dat nu is opgesteld geldt alleen voor het perceel Insulindestraat 240-248. Voor het perceel Insulindestraat 250-258 geldt het bestemmingsplan Blijdorp-Bergpolder en is de maximale bouwhoogte verspringend op 8 (straatzijde), 14 (midden) en 7,5 (Hofbogenzijde) meter gesteld. Ieder initiatief krijgt een eigen stedenbouwkundige beoordeling. Voorafgaand aan dit bestemmingsplan heeft er een stedenbouwkundige beoordeling plaatsgevonden, waaruit blijkt dat de hoogte in relatie tot de straat en het Hofbogenpark aanvaardbaar is. Voor iedere potentiële ontwikkeling zal worden beoordeeld of er medewerking kan worden verleend. Uit onderzoeken zal blijken tot welke hoogte op het perceel Insulindestraat 250-258 gebouwd mag worden.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 2, 5 en 6

Reclamanten zijn bewoners van woningen in de directe omgeving van het plangebied. Reclamanten 2 en 5 zijn ook bestuurders van de VvE Insulindestraat 260A-270B.

2.1. Hoogte

De bouwhoogte is in het bestemmingsplan aan de straatkant vijf lagen dat richting de Hofbogenzijde tot 23 meter oploopt. Dit is in strijd met het bestemmingsplan dat eerst voor Insulindestraat 240-248 gold, waarin de bouwhoogte maximaal 14 meter was en de hoogte is ook niet in lijn met het voorgenomen uitzicht vanaf het Hofbogenpark naar het centrum van Rotterdam.

Reactie

In het huidige bestemmingsplan is het mogelijk tot 14 meter hoogte te bouwen tot zeer nabij het spoorviaduct Hofbogen (ca. 2,5 meter tot bovenrand viaduct). In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan dient bebouwing hoger dan 5,0 meter minimaal 6,0 meter afstand te houden van het spoorviaduct. De gemeente Rotterdam is voornemens het dak van het spoorviaduct in te richten als park, met het Stadsproject Hofbogenpark. Door de bouwmogelijkheid dicht tegen het spoorviaduct weg te nemen wordt het zicht op de omgeving vanaf het toekomstige Hofbogenpark juist geborgd. In de reactie onder punt 1.1 en 1.2 is ook gemotiveerd waarom de hoogte verantwoord is in relatie tot de omgeving.

2.2. Precedentwerking

Reclamanten wonen naast een braakliggend terrein dat in handen is van een vastgoedontwikkelaar en de verwachting is dat hij op dit terrein ook een woonblok wil realiseren met een hoogte van 23 meter.

Reactie

Voor een reactie op deze grond verwijzen wij naar de reactie onder 1.5..

2.3. Lichtinval

Door de verwachte hoogte die het naastliggende perceel door de precedentwerking ook zal krijgen, kunnen meerdere bewoners van de vereniging last krijgen van verminderde lichtinval in de huizen en tuinen. Ook zal het zicht vanuit de achterkant van de huizen beperkt worden.



Reactie

Aan de orde is het ontwerpbestemmingsplan Insulindestraat 240-248. Mocht door de ontwikkeling van het perceel Insulindestraat 250-258 de lichtinval in de betreffende woningen beïnvloed worden, dan komt dat bij dat plan aan de orde. Mocht de vastgoedontwikkelaar willen afwijken van het bestemmingsplan Blijdorp – Bergpolder, dan moet ook dan gemotiveerd worden dat de planontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat aan gestelde (milieu)kaders wordt voldaan. Ieder plan heeft zijn eigen afweging.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijzen ongegrond te verklaren.

Reclamant 3

Reclamant is eigenaar van de Hofbogen.

3.1. Beheer opgang toekomstige dakpark op de Hofbogen

Reclamant geeft aan dat hij niet akkoord is met het beheer in handen geven van een particuliere partij. Reclamant refereert aan de complexiteit van de afspraken rondom het opstalrecht dat ten gunste van de gemeente Rotterdam op het dak van de Hofbogen is gevestigd. Het toevoegen van een derde partij maakt het beheer nog complexer.

Reactie

De opgang naar het Hofbogenpark is planologisch geregeld in het bestemmingsplan. Hoe deze opgang beheerd wordt, wordt privaatrechtelijk met betrokken partijen georganiseerd. De gemeente zal daarvoor de bestaande overleggen met reclamant gebruiken om tot een afspraak te komen die voor de diverse partijen, waaronder reclamant, werkbaar en duurzaam is.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 4

Reclamant is eigenaar van het perceel Insulindestraat 250 en ontwikkelaar.

4.1. Ontwikkeling van beide percelen

De eigendom van het kavel Insulindestraat 250 leidt bij reclamant tot de wens beide kavels te ontwikkelen. Reclamant benadrukt dat hij het verhogen van de maximale bouwhoogte als initiatief steunt. Bij hem bestaat de wens om de maximale hoogte op het perceel Insulindestraat 250 met nog een extra bouwlaag naar 26 meter te verhogen. Vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan zonder aanpassing van de maximale bouwhoogte van hun perceel, zal een belemmerend en beperkend effect hebben op de ontwikkeling van het perceel Insulindestraat 250. Reclamant heeft daarvoor stedenbouwkundige studies waaruit een verbeterde stedenbouwkundige en architectonische samenhang blijkt.



Reactie

Ter beoordeling staat het ontwerpbestemmingsplan dat is opgesteld voor het perceel Insulindestraat 240-248. Binnen deze procedure kan aan de wens van reclamant de bouwhoogte op zijn perceel te verhogen, geen gehoor worden gegeven. Daarvoor dient hij een onderbouwd plan in te dienen, waarvoor dan een aparte procedure wordt doorlopen. De stedenbouwkundige studies die hij daarvoor heeft, kunnen zijn aanvraag ondersteunen. De belemmerende invloed die het ontwerpbestemmingsplan volgens reclamant zal hebben is niet onderbouwd en kan daarom niet beoordeeld worden. Op het moment dat reclamant deze belemmerende invloed onderbouwt bij de presentatie van zijn eigen plannen, zal op dat moment beoordeeld worden of en zo ja dit zo is en of daar een oplossing voor is. Die plannen zijn nu nog niet kenbaar gemaakt.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 7

Reclamant is eigenaar van een horecazaak in de Insulindestraat.

7.1. Parkeren

Reclamant wil garantie dat de toekomstige bewoners geen parkeervergunning krijgen op straat. Reclamant heeft berekend dat toekomstige nieuwbouwplannen ongeveer 77 parkeerplekken gaan vragen, uitgaande van één parkeerplek per woning.

Reactie

Met ingang van 1 januari 2022 is de nieuwe 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 van kracht. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein moet bij de bouwaanvraag in overeenstemming zijn met deze regeling. In artikel 16 van deze regeling is opgenomen dat gebruikers (bewoners) van ontwikkelingen met een omgevingsvergunning op basis van deze beleidsregel geen recht op een parkeervergunning op straat hebben binnen een betaald parkeergebied. Dit betekent dat in de regelgeving is verankerd dat de nieuwe bewoners geen parkeervergunning op straat kunnen krijgen.

De prognose van reclamant voor het aantal benodigde parkeerplaatsen op straat is niet onderbouwd. De parkeerbehoefte wordt berekend conform de regels in het nieuwe parkeerbeleid. Bij nieuwe plannen dient het parkeren op eigen terrein te worden geregeld en gaat dit niet ten koste van parkeren op straat.

7.2. Bouwhoogte

Reclamant heeft bezwaar tegen zeven bouwlagen, omdat in de omgeving alles 4/5 hoog is.

Reactie

Voor de beantwoording van dit punt verwijzen wij naar de reactie onder punt 1.1. en 1.2., waarin gemotiveerd is, waarom de hoogte van het gebouw passend is in de omgeving.

7.3. Precedentwerking

Reclamant stelt in verband daarmee dat de verwachting is dat op het perceel Insulindestraat 250-258 dan ook zo hoog gebouwd gaat worden.



Reactie

Voor een reactie op deze grond verwijzen wij naar de reactie onder 1.5. en 4.1..

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Financiële en juridische consequenties/aspecten

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan te besluiten over de vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De te maken kosten van grondexploitatie worden gedekt door gronduitgifte. De grondexploitatie voor deze ontwikkeling is sluitend. Hieruit blijkt dat de uitvoering van het beoogde plan haalbaar is. Zoals u kunt lezen in onze brief (22bb001410) heeft het college van Burgemeester en wethouders voor de uitvoering van de vast te stellen ruimtelijke ontwikkeling een grondexploitatie vastgesteld. De bevoegdheid van het openen van grondexploitaties van deze omvang ligt bij het college. In een eerder stadium is besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Uit de ingediende zienswijzen komen geen wijzigingsvoorstellen voort. Door de grondexploitatie eerder te openen, kunnen enkele voorbereidende onderzoeken al gestart worden. Onomkeerbare fysieke ingrepen worden niet voorzien tot het bestemmingsplan vastgesteld is.

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

1. Bestemmingsplan "Insulindestraat 240-248" met bijlagen:
 - a. Akoestisch onderzoek, februari 2021
 - b. Vooronderzoek (VO) Wet natuurbescherming, juni 2021
 - c. Voortoets Natura 2000, november 2020
 - d. Nader onderzoek beschermde soorten, november 2020
2. Ingekomen zienswijzen
3. Reclamantenlijst zienswijzen
4. Advies wijkraad Bergpolder



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 maart 2022
(raadsvoorstel nr. *dit vult de griffie later in*);

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

besluit:

1. De zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Insulindestraat 240-248", NL.IMRO.0599.BP2173Insulstr240-on01 ongewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

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

De griffier,

De voorzitter,

