Rotterdam, 15 december 2020. 20bb017094

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Cool'.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:
1. de zienswijzen 1, 2.1, 3, 4.2, 5.2 en 6.3 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen 2.2, 4.1, 4.3, 5.1, 6.1 en 6.2 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Cool", NL.IMRO.0599.BPCool-on01 met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. 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:
Geen.

Toelichting:

Aanleiding
Op 22 januari 2019 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 "Cool".
Het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan gebeurt in het kader van het meerjarenprogramma voor de actualisering van bestemmingsplannen.

Begrenzing plangebied
Het plangebied ligt in de binnenstad van Rotterdam. De wijk Cool bestaat uit drie kwartieren, te weten het Mauritskwartier, het Witte de Withkwartier en het Baankwartier. Het Mauritskwartier (Cool noord) maakt deel uit van de Centrumruit en ligt ten noorden van de Westblaak, de andere kwartieren (Cool zuid) liggen ten zuiden

van deze verkeersboulevard. Het plangebied wordt omringd door het Museumpark, Waterstad en het Nieuwe Werk/ Scheepvaartkwartier. Het plangebied wordt in het westen begrensd door de Mauritsweg en Eendrachtsweg, in het noorden door de Mauritsplaats en het Schouwburgplein, in het oosten door de Karel Doormanstraat overgaand in de Westblaak en vervolgens in de Schiedamsedijk (stadsas) en in het zuiden door het Vasteland.

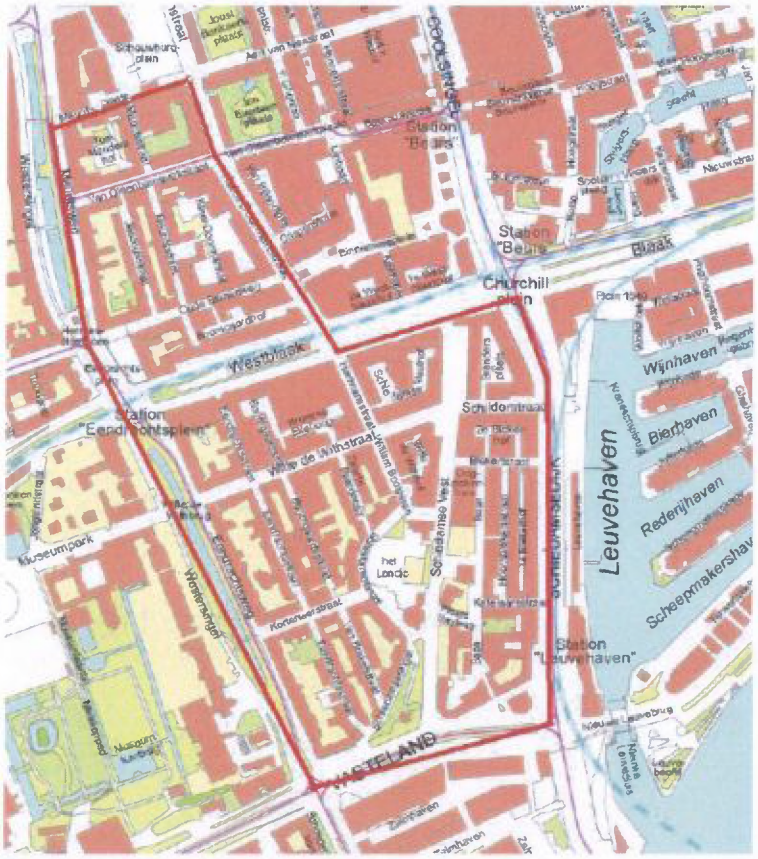


Fig. globale begrenzing plangebied "Cool"

Ontwikkelingen

Het nieuwe bestemmingsplan legt de planologische situatie van het vorige bestemmingsplan vast. Het plan biedt, net als het vorige, vooral voor gemengde bebouwing diverse gebruiksmogelijkheden en daarmee ruimte voor veranderingen.

In dit bestemmingsplan zijn wel opnieuw de wijzigingsbevoegdheden voor hoogbouw van respectievelijk 100 meter (Cineramalocatie) en 150 meter (GGD-locatie) uit het vorige bestemmingsplan opgenomen. De grootschalige woningbouwontwikkelingen, die vooral in het Baankwartier plaatsvinden (Baantoren, Maasbode, Downtown) zijn/worden buiten dit nieuwe bestemmingsplan om mogelijk gemaakt met aparte (lopende) procedures (via afwijkingsprocedure, wijzigingsplan of projectbestemmingsplan), waarbij maatwerk geleverd kan worden voor wat betreft milieuonderzoeken, participatie e.d.

Nieuwe geluidsgevoelige situaties
Voor de beoogde nieuwe geluidsgevoelige situaties dienen krachtens de Wet geluidhinder hogere grenswaarden te worden vastgesteld met het oog op het wegverkeer. Het ontwerpbesluit tot vaststellen van hogere waarden heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en doorloopt een eigen vaststellingsprocedure. Het besluit zal als bijlage bij het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.

Horeca
In dit bestemmingsplan wordt dezelfde horecaregeling voor een vijftal horecaclusters opgenomen als in het geldende bestemmingsplan "Cool". Geconstateerd is dat de ontwikkelingsruimte voor horeca in deze horecaclusters in de huidige situatie inmiddels is ingevuld. Vanwege het consoliderende horecabeleid voor de horecaclusters is de huidige situatie in het bestemmingsplan als maximale situatie opgenomen.
Daartoe behoort ook de horeca (restaurant/bar/ontbijtzaal) bij hotels. Voor de flexibiliteit is per horecacluster schuifruimte mogelijk in de zin van dat wanneer een horecazaak vertrekt, een nieuwe zaak dat "gat" weer kan opvullen op dezelfde plek of elders in de straat (het maximum aantal zaken mag niet worden overschreden).
Wanneer het maximum aantal horecavestigingen is bereikt in een horecacluster dan is het toevoegen van een nieuwe horecavestiging (ook in de vorm van een restaurant bij een hotel) alleen mogelijk met een buitenplanse procedure.

Cultuurhistorie
In het plangebied ligt een gedeelte van het Beschermde Stadsgezicht "Waterproject" (Mauritsweg en Eendrachtsweg). Op basis van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht zijn de panden zowel in de regels als op de verbeelding met de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie – 1" beschermd. Daarnaast zijn andere in het plangebied liggende beeldbepalende panden op basis van de cultuurhistorische verkenningen met een dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie – 2" vastgelegd.

Milieu
Het college heeft op 16 juni 2020 besloten dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu die het maken van een milieueffectrapport dan wel een milieueffectrapportage rechtvaardigen. Voor de ontwikkelingen is milieuonderzoek (o.a. geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en natuur) uitgevoerd. Er is verkennend onderzoek gedaan naar beschermde soorten planten en dieren. Tevens is een watertoets opgesteld. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen bezwaren zijn voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan.
Nieuwe geluidsgevoelige situaties
Het besluit tot vaststellen van hogere waarden voor de nieuwe geluidgevoelige situaties in het bestemmingsplan "Cool" wordt als bijlage in het vastgestelde bestemmingsplan opgenomen.

Participatie
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 juni 2020 tot en met 6 augustus 2020 ter inzage gelegen. Vanwege de maatregelen in verband met het coronavirus is er geen informatieavond gehouden. Wel is van de gelegenheid gebruik gemaakt om contact op te nemen met de projectleider voor extra toelichting op het plan.

Cool-Zuid is pilotgebied voor de Omgevingswet
Parallel aan de actualisering van dit bestemmingsplan zijn in dit gebied ook enkele pilots in het kader van de Omgevingswet gestart om bekend te raken met de instrumenten van de Omgevingswet. De pilots staan op zichzelf en houden geen verband met dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan focust zich op het opnieuw actualiseren van het ruimtelijke kader. Nieuwe ontwikkelingen zijn/worden vooral met aparte procedures gerealiseerd.

Advisering Gebiedscommissie gebied
De gebiedscoördinator van gebied Centrum heeft namens de gebiedscommissie op 10 september 2020 een positief advies uitgebracht. De gebiedscommissie heeft kennisgenomen van het bestemmingsplan en van de reacties van bewoners en andere belanghebbenden. De gebiedscommissie merkt nog op dat zij graag in de toelichting de winkelstraten Nieuwe Binnenweg en de West-Kruiskade met name ziet genoemd in paragraaf 2.3.7 Nota Detailhandel 2017. Ambtshalve is voorgesteld om de toelichting hiermee aan te vullen (zie ambtshalve aanpassing A1).

Reactie op het advies van de gebiedscommissie
Ons college is van oordeel dat de betreffende straten expliciet worden genoemd in paragraaf 2.3.7 van de toelichting.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 26 juni 2020 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 6 zienswijzen ingekomen.
De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.
1. Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) te Schiphol;
2. M.Y.C.L. de Wit (Straatman Kosters Advocaten) namens BPD Ontwikkeling B.V. te Amsterdam;
3. Reclamant 3;
4. Stichting Oogziekenhuis Rotterdam en Stichting voor Ooglijders te Rotterdam;
5. K. van Ettekoven (Nauta Dutilh Advocaten) namens Pathé Theaters B.V. te Amsterdam;
6. J.H. Ultee namens Ultee Bouw en Management B.V., Bodin Vastgoed B.V. en De Vijf Heeren B.V. te Rotterdam.

Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

1. Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) te Schiphol

Toetsingsvlak luchtvaart
Het plangebied is gelegen in een toetsingsvlak voor de luchtvaart. Reclamant geeft aan dat dit deel van het toetsingsvlak alleen voor windturbines geldt en niet van toepassing is voor andere bouwwerken. Reclamant verzoekt om paragraaf 4.2.13 (Hoogtebeperkingen door toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland) van de toelichting en de artikelen 27.1 en 27.2 van de planregels in overeenstemming te brengen met deze toepassing van de toetsingsvlakken.

Reactie:
Het belang van LVNL is dat de toetsingsvlakken op de juiste wijze worden geborgd in ruimtelijke plannen. In dit bestemmingsplan is dit vertaald naar een regeling die voor alle bebouwing hoger dan 90 meter geldt. Wij danken reclamant voor de nuancering van deze opgenomen regeling voor toetsingsvlakken met het gegeven dat een regeling alleen voor windturbines noodzakelijk is, vanaf 48,16 meter boven NAP. In de planregels dient dit te worden gespecificeerd. In de toelichting zal dit nader worden toegelicht.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Toelichting
Paragraaf 4.2.13: aanpassing van de tekst, dat de hoogtebeperkingen door toetsingsvlakken alleen betrekking hebben op windturbines.

Regels
Artikelen 27.1 en 27.2:
Wanneer hoger wordt gebouwd dan 90 meter is een advies van de Luchtverkeersleiding Nederland noodzakelijk teneinde aan te tonen dat de voorgenomen bouwhoogte geen gevaar of hinder oplevert voor het luchtverkeer.

Vervangen door:
Wanneer hoger wordt gebouwd dan 48,16 meter boven NAP ten behoeve van windturbines is een advies van de Luchtverkeersleiding Nederland noodzakelijk teneinde aan te tonen dat de voorgenomen bouwhoogte geen gevaar of hinder oplevert voor het luchtverkeer.

2. M.Y.C.L. de Wit (Straatman Kosters Advocaten) namens BPD Ontwikkeling B.V. te Amsterdam

2.1 Niet opnemen de Maasbode

Reclamant is ontwikkelaar van de woontoren "Maasbode" (hoek Schiedamse Vest - William Boothlaan). Ten behoeve hiervan is het wijzigingsplan "Maasbode" vastgesteld. De locatie van de "Maasbode" is buiten het ontwerpbestemmingsplan gebleven, maar in de toelichting is in paragraaf 4.1 beschreven dat de "Maasbode" alsnog onderdeel wordt van het bestemmingsplan, zodra het wijzigingsplan onherroepelijk is geworden. Reclamant acht dit niet wenselijk als dat betekent dat er opnieuw een beroepsmogelijkheid ontstaat tegen het planologisch kader voor de "Maasbode". Reclamant bepleit dan ook dat de "Maasbode" buiten het nieuwe bestemmingsplan "Cool" blijft.

Reactie:
De projecten die wel in de wijk Cool zijn gelegen, maar nog niet procedureel zijn afgerond maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Zoals reclamant terecht schetst, zou dat inderdaad de mogelijkheid kunnen bieden om op basis van het bestemmingsplan opnieuw een beroepsprocedures te starten m.b.t. een bouwproject, terwijl de vergunningprocedure nog loopt. Het wijzigingsplan is inmiddels onherroepelijk en vormt een zelfstandig plan, waardoor het onnodig is om dit plan alsnog op te nemen in dit bestemmingsplan.

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

2.2 Schrappen uitbreidingsmogelijkheid buurpand

Op het direct aangrenzende perceel aan de William Boothlaan 12A-12B-12C-14 is een woongebouw met een hoogte van circa 12 meter gelegen. Reclamant maakt bezwaar tegen het opnieuw in het bestemmingsplan opnemen van de bouwhoogte op deze gronden. Het betreft de mogelijkheid om het gebouw uit te breiden tot een hoogte van 25 meter. Reclamant is van mening dat het nut van deze mogelijkheid ontbreekt, omdat van die mogelijkheid in de afgelopen jaren geen gebruik is gemaakt. Tevens bestaan thans geen concrete plannen voor deze gronden.

Reactie:
Vanwege de bestaande rechten van de eigenaar van pand William Boothlaan 12A-14 zijn de planologische mogelijkheden opnieuw opgenomen. Dat daarvan nog geen gebruik is gemaakt betekent niet dat die mogelijkheden geschrapt moeten worden.

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

3. Reclamant 3

Tattooshop
Reclamant is eigenaar van het pand op de eerste verdieping op het adres Witte de Withstraat 44A en exploiteert ter plekke een tattooshop. Reclamant geeft aan dat deze tattooshop nu niet geregeld is en vraagt deze te regelen door "Dienstverlening toegestaan" toe te voegen. Dit maakt het dan mogelijk voor het bedrijf dat er is gevestigd bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

Reactie:
Het klopt inderdaad dat de tattooshop niet is geregeld in het ontwerpbestemmingsplan. Op de verdiepingen zijn geen andere functies dan wonen toegestaan, tenzij de functie er al zit, dan wordt deze met een maatbestemming aangegeven. Aangezien deze tattooshop reeds aanwezig is stellen we u voor om op dit adres specifiek deze functie te regelen met ter plekke een aanduiding in de regels en op de verbeelding.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Regels:
de volgende tekst toevoegen in art. 6.3.2:
ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" is een tattooshop op de verdieping toegestaan (Witte de Withstraat 44a).

Verbeelding:
de aanduiding "dienstverlening" opnemen bij het adres Witte de Withstraat 44a.

4. Stichting Oogziekenhuis Rotterdam en Stichting voor Ooglijders

Reclamanten zijn eigenaar en/of gebruiker van de gronden en opstallen aan de Schiedamse Vest 160 en 180 te Rotterdam. De gronden en opstallen vormen de locatie van Het Oogziekenhuis Rotterdam.

4.1 Schiedamse Vest 180

Reclamanten zijn van mening dat de gronden en opstallen van Schiedamse Vest 180 zeer beperkend zijn bestemd. Reclamanten hebben ter plekke nieuwbouwplannen. Indien de nieuwbouw ter plekke geen doorgang kan vinden dan zal de beoogde nieuwbouw elders plaats moeten vinden. Deze locatie zal dan in aanmerking komen voor herontwikkeling, maar reclamanten zijn van mening dat de gegeven (maat)bestemming te weinig flexibiliteit biedt voor herontwikkeling in de toekomst. Reclamanten wensen een bestemming, die meer gebruik toestaat op deze gronden.

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan "Cool" heeft Het Oogziekenhuis de bestemming "Maatschappelijk voorzieningen". Deze gronden zijn bedoeld voor bouwwerken ten dienste van sociale, culturele, medische, educatieve of levensbeschouwelijke voorzieningen. Dat betekent dat het ziekenhuis mogelijk is, maar ook meerdere andere functies, zolang die maar binnen het begrip "maatschappelijk" passen.
In het ontwerpbestemmingsplan heeft Het Oogziekenhuis deze bestemming opnieuw gekregen conform het geldende bestemmingsplan. De gronden zijn bestemd voor voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, cultuur, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening. Uit deze beschrijving is af te leiden dat deze maatschappelijke bestemming de mogelijkheid blijft bieden tot meerdere vormen van functiegebruik, die ruimer is dan het huidige gebruik. Van een beperkende bestemming is naar onze mening geen sprake.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.2 Schiedamse Vest 160

Reclamanten verzoeken dat de gronden en opstallen aan de Schiedamse Vest 160 in overeenstemming worden gebracht met de geldende bestemming.

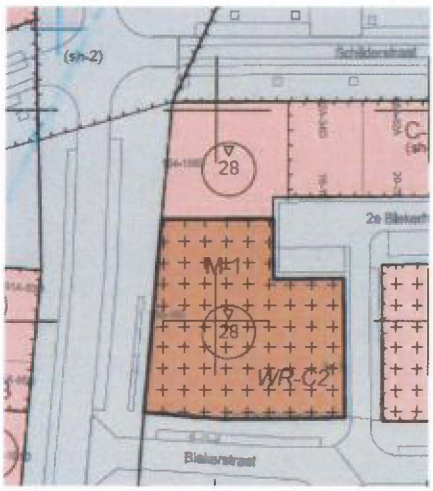
Reactie:

In het geldende bestemmingsplan "Cool" hebben de gronden aan de Schiedamse Vest 160 de bestemming "Centrumvoorzieningen II". In het ontwerpbestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming "Maatschappelijk - 1" gekregen. Abusievelijk is dit pand bestemd conform het bestaande gebruik en niet volgens het planologisch gebruik. De bestemming "Centrum – 2" komt overeen met de geldende bestemming "Centrumvoorzieningen II". Wij stellen u voor de bestemming van deze gronden in overeenstemming te brengen met het geldende bestemmingsplan.

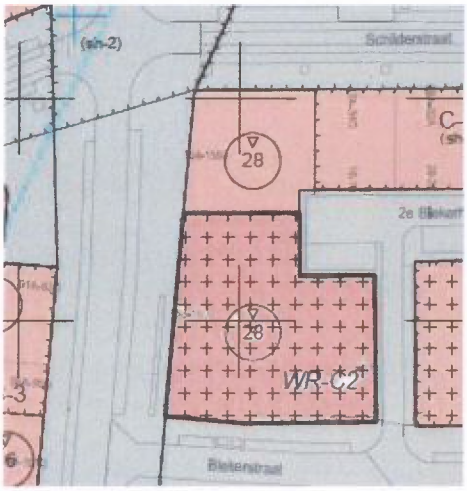
Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding:



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

4.3 Dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie - 2"

Reclamanten maken bezwaar tegen de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie – 2" op de panden aan de Schiedamse vest 160 en 180. Reclamanten menen dat door de dubbelbestemming een algeheel verbod op het geheel of gedeeltelijke slopen ten behoeve van huidig of ander gebruik geldt en dat het verkrijgen van een vergunning om af te wijken van het verbod rechtsonzeker is, omdat niet inzichtelijk is wat is bedoeld met de geformuleerde voorwaarde: "(...) *nieuwbouw zal plaatsvinden met inachtneming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden, die onder andere worden gevormd door de situering, schaal, vorm en geleding van de bebouwing"* niet haalbaar is. Daarbij lijkt de dubbelbestemming voor de bewuste opstallen niet nodig en niet gerechtvaardigd. Zeker niet voor de opstallen gelegen aan

de Schiedamse Vest 160. Het vormt bovendien een verslechtering ten opzichte van het huidige planologische regime.

Reactie:
In het geldende bestemmingsplan "Cool" zijn de panden Schiedamse Vest 160 en 180 als historisch waardevolle panden in bijlage 4 (overzicht monumenten in Cool) opgenomen. Ten tijde van het geldende bestemmingsplan kregen deze cultuurhistorisch waardevolle objecten werden deze panden nog niet vastgelegd in de regels en op de verbeelding.
Inmiddels is het gemeentelijk beleid om op basis van een cultuurhistorische verkenning deze waardevolle panden (zogenoemde beeldbepalende panden) ook in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan vast te leggen met een dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie".
Met deze bestemming is vastgelegd dat deze panden niet zonder vergunning mogen worden gesloopt en aan de sloop wordt een aantal voorwaarden gesteld. Voor het advies over sloop-nieuwbouw van een pand, zal het plan worden voorgelegd aan de commissie voor Welstand en Monumenten.

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

5. K. van Ettekoven (Nauta Dutilh Advocaten) namens Pathé Theaters B.V. te Amsterdam

Pathé Theaters B.V. exploiteert buiten het plangebied twee bioscopen te Rotterdam.

5.1 Bioscopen
Reclamant is van oordeel dat in Rotterdam op dit moment al meer dan voldoende bioscoopaanbod is. Reclamant vraagt te borgen dat het bestemmingsplan de vestiging van bioscopen, filmhuizen of andere filmtheaters uitsluit met uitzondering van de huidige bioscoop Cinerama aan de Westblaak 18. Reclamant stelt dat dit in overeenstemming is met het conserverende karakter van het bestemmingsplan.

Reactie:
In het plan is sprake van globale centrumbestemmingen die meerdere functies bevatten voor optimale flexibiliteit in een dynamisch stadscentrum. In het nieuwe bestemmingsplan is aangesloten bij de planologische mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan. In die zin is sprake van een bestemmingsplan van conserverende aard op basis van planologisch gebruik, dus niet zoals reclamant meent op basis van huidig gebruik. Daarbij blijft de functie bioscoop, in welke hoedanigheid dan ook, een wenselijke functie in de binnenstad van Rotterdam.

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

5.2 Cinerama

Reclamant merkt op dat blijkens de aan het pand aan de Westblaak 18, waar op dit moment Cinerama is gevestigd, toegekende bestemming bioscopen en/of filmtheaters niet zijn toegestaan. Reclamant constateert dat het pand een maatschappelijke bestemming heeft gekregen, maar dat daaruit niet direct is af te leiden dat bioscopen hieronder vallen. Reclamant wenst dat Cinerama daarom een specifieke bioscoopbestemming krijgt.

Reactie:
Bioscoop Cinerama heeft de bestemmingen "Maatschappelijk - 2" en "Centrum – 2" gekregen. Een bioscoop valt onder de culturele voorzieningen. In de bestemming "Maatschappelijk – 2" zijn maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van onder andere cultuur toegestaan. Daarmee past de bioscoop binnen de toegekende bestemmingen en is een maatbestemming niet nodig. Aangezien reclamant opmerkt dat het niet met zoveel woorden is uitgelegd in de planomschrijving wordt voorgesteld om het begrip "cultuur" op te nemen in de begripsbepalingen.

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

Planregels
Toevoegen in artikel 1 Begripsbepalingen:

Cultuur
voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals bioscopen/filmhuizen, musea, muziekcentra en theaters.

6. J.H. Ultee namens Ultee Bouw en Management B.V., Bodin Vastgoed B.V. en De Vijf Heeren B.V. te Rotterdam

Reclamant is eigenaar van vastgoed in het plangebied en betrokken bij ontwikkelingen in het Baankwartier.

6.1 Vernieuwing

Reclamant vraagt zich af waarom het nu geldende bestemmingsplan voor de wijk Cool aan vernieuwing toe is en wat die vernieuwing dan is.

Reactie:
Het is gangbaar om elke tien jaar een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Het geldende bestemmingsplan "Cool" is uit 2011 en daarom toe aan actualisering. Bij deze actualisatie is gekozen om een conserverend bestemmingsplan op te stellen. De vernieuwing heeft vooral betrekking op bijvoorbeeld de digitaliseringseisen van de Omgevingswet, waarop met dit nieuwe bestemmingsplan wordt geanticipeerd.

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

6.2 Bestemmingsplan als kader

Reclamant acht de opzet van het ontwerpbestemmingsplan zonder dat ontwikkelingen als de Baantoren, Maasbode en Downtown worden opgenomen in het bestemmingsplan niet wenselijk. Reclamant stelt dat zonder kaderstelling ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het Baankwartier het bestemmingsplan onvoldoende rechtszekerheid biedt voor initiatiefnemers en eigenaren/bewoners met betrekking tot toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

Reactie:
Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan bevonden de projecten Baantoren, Downtown en Maasbode zich nog in een stadium dat deze niet in het bestemmingsplan konden worden opgenomen. Aangezien deze projecten in de wijk Cool zijn gelegen en aanvragen voor een vergunning zijn ingediend is ervoor gekozen de projecten in ieder geval te noemen in de toelichting en bekendmakingen van het bestemmingsplan "Cool" en belanghebbenden er (opnieuw) opmerkzaam op te maken dat er meerdere procedures lopen in de wijk Cool. Voor de stroomlijning en de doorlooptijd van de procedures is het echter niet uitvoerbaar om alle procedures achter elkaar te plannen. Het opnemen van lopende, en niet afgeronde projecten in het bestemmingsplan kan leiden tot nieuwe beroepsprocedures. Van onvoldoende rechtszekerheid kan niet worden gesproken, omdat voor alle projecten op het desbetreffende project toegesneden participatie plaatsvindt.

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

6.3 Cooltoren

Reclamant constateert dat het opnemen van de Cooltoren ter hoogte van de Hoornbrekerstraat niet helemaal in overeenstemming is met het wijzigingsplan. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het wijzigingsplan.

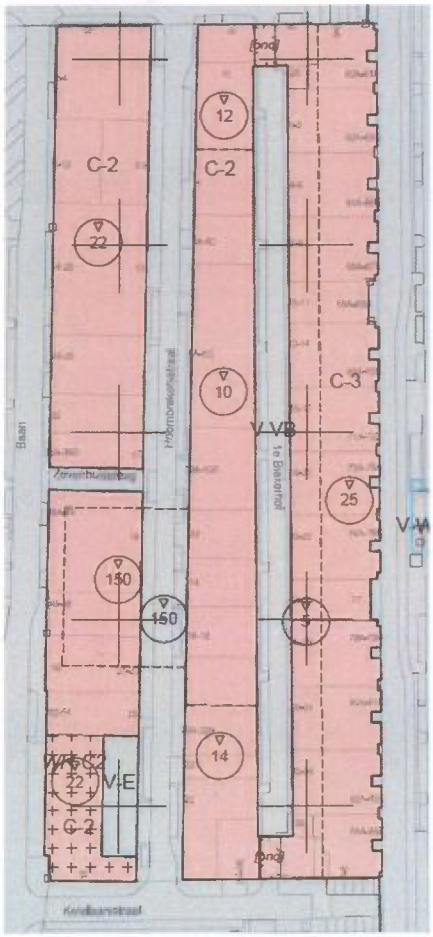
Reactie:

Uit nadere bestudering van het wijzigingsplan "Cooltoren" blijkt inderdaad dat de bestemming "Centrumvoorzieningen II" ook op de gronden van de Hoornbrekerstraat zijn opgenomen. Abusievelijk is deze aanduiding over de Hoornbrekerstraat echter niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Voorgesteld wordt dit alsnog in overeenstemming te brengen.

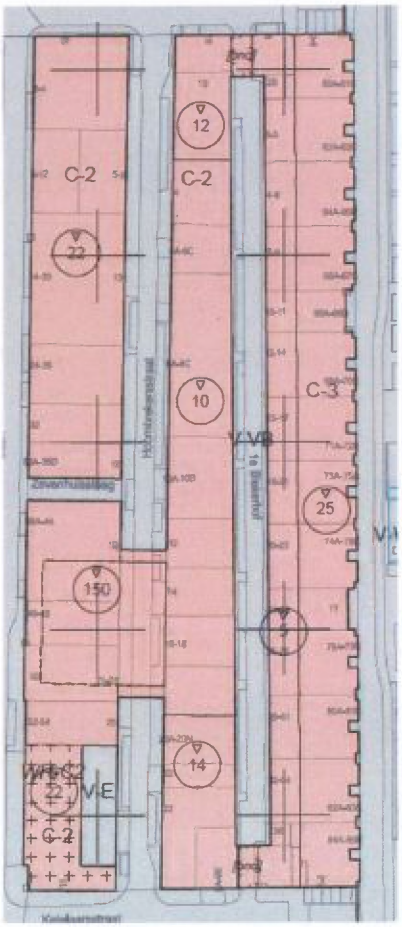
Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

A1 Detailhandel
Naar aanleiding van het advies van de gebiedscommissie wordt voorgesteld om in de toelichting de winkelstraten Nieuwe Binnenweg en de West-Kruiskade met name te noemen in paragraaf 2.3.7 Nota Detailhandel 2017.

A2 Dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie – 2"
Voorgesteld wordt om voor de volgende panden ook de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie 2" op te nemen, omdat die nog ontbraken op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan: Churchillplein 12-186, Westblaak 24-34 en 184-224, Hartmansstraat 65, Zwarte Paardenstraat 48-102 en Boomgaardstraat 172-186.

A3 Beschermd Stadsgezicht "Waterproject"
De Mauritsweg en de Eendrachtsweg maken onderdeel uit van het Beschermd Stadsgezicht "Waterproject". In het geldende bestemmingsplan uit 2011 is geanticipeerd op de aanwijzing van dit Beschermde Stadsgezicht door de bouwhoogten van de panden gedetailleerd op te nemen op de plankaart. De aanwijzing is op 5 november 2014 verleend en in het ontwerpbestemmingsplan zijn op basis van de aanwijzing de hoogtes van de panden vastgelegd. Nadere bestudering heeft uitgewezen dat bij enkele panden toch nog te veel ruimte voor ontwikkeling aanwezig is en daarom wordt ambtshalve voorgesteld de hoogten van de bebouwing aan de Mauritsweg en de Eendrachtsweg op te nemen conform de huidige situatie.

A4 Beleidsregel buitenklimaat scholen en kinderopvang
Rotterdam kent de beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang 2012. De beleidsregel is van toepassing op scholen voor basisonderwijs en voortgezet onderwijs en kinderopvang. Deze beleidsregel heeft tot doel het tegengaan van blootstelling van kinderen aan te hoge concentraties van schadelijke stoffen in de buitenlucht. De beleidsregel heeft onder meer betrekking op de gronden binnen 50 meter vanaf de rand van een drukke stedelijke weg. Een stedelijke weg is druk als de weg een geprognosticeerde etmaalintensiteit van meer dan 10.000 voertuigen heeft. Uit de verkeerscijfers van het bestemmingsplan blijkt dat de Karel Doormanstraat ook een drukke stedelijke weg is. Abusievelijk is de Karel Doormanstraat echter niet opgenomen in de algemene afwijkingsregels voor luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang. Voorgesteld wordt om de Karel Doormanstraat toe te voegen aan artikel 26.4, onder a, van de planregels.

A5 Ondergeschikte en redactionele aanpassingen
Voorgesteld wordt ondergeschikte en redactionele wijzigingen in toelichting en regels door te voeren.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:
De planologische mogelijkheden in dit bestemmingsplan zijn voor de gemeente financieel neutraal te realiseren. Het nieuwe bestemmingsplan legt de planologische situatie van het vorige bestemmingsplan vast. Het plan biedt vooral voor gemengde bebouwing diverse gebruiksmogelijkheden en daarmee ruimte voor veranderingen, waardoor er geen bouwplannen/ontwikkelingen op financiële haalbaarheid kunnen worden getoetst. Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.

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 "Cool";
Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
Bijlage 3: advies gebiedscommissie centrum d.d. 10 september 2020.

Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 december 2020 (raadsvoorstel nr. *dit vult de griffie later in*);

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

besluit:

1. de zienswijzen 1, 2.1, 3, 4.2, 5.2 en 6.3 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen 2.2, 4.1, 4.3, 5.1, 6.1 en 6.2 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Cool", NL.IMRO.0599.BPCool-on01 met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

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

De griffier, De voorzitter,