Rotterdam, 15 juni 2021. 21bb007555

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Herzien raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Bospolder – Tussendijken.
(Dit herziene raadsvoorstel vervangt het vorige raadsvoorstel. Het vorige raadsvoorstel komt hiermee te vervallen)

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:
1. de zienswijzen met nummer 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7 ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "NL.IMRO.0599.BP1095BospTussend-on01" met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?
Met de vaststelling van dit bestemmingsplan is het gebied voorzien van een actueel bestemmingsplan, en worden ca. 350 nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:			
		▼	
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

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

Toelichting:
Aanleiding herzien raadsvoorstel
Vrijdag 28 mei jl. is er een knelpunt ontstaan voor de ontwikkeling van de Diepeveenlocatie naar aanleiding van opmerkingen van het Hoogheemraadschap van Delfland. Op 2 juni jl. is er een spoedoverleg georganiseerd met de ontwikkelaar en het Hoogheemraadschap. Tijdens dit overleg is er een oplossing gevonden. Onder andere de positie van één van de nieuwbouwblokken verandert hierdoor een fractie. Daarnaast blijkt het uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk de differentiatie in bouwhoogte van dit blok nauwkeuriger te bestemmen, en 0,5 meter architectonische uitwerkingsmarge in acht te nemen voor de uitwerking van de wensen van het Hoogheemraadschap. Deze zaken werken door in ambtshalve wijziging 'A8' die in het oorspronkelijke raadsvoorstel werd voorgesteld. Verder stellen wij voor om 'A8' uit te breiden met het voorstel om hoofdstuk 5 van de toelichting (waterparagraaf) aan te

passen op de veranderde opzet van de Diepeveenlocatie, en het overleg dat hierover heeft plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap.

Aanleiding
Het huidige bestemmingsplan 'Bospolder - Tussendijken' is vastgesteld in 2007 (en is onherroepelijk geworden in 2009). In 2017 is besloten om dit bestemmingsplan te actualiseren vanwege de ouderdom. Daarnaast spelen er in het plangebied ontwikkelingen die aanleiding geven tot herziening van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Het betreft onder andere de aanpak van de Mathenesserweg, woningbouwontwikkelingen op de kop- en staartlocatie van het Dakpark en het vrijkomen van gemeentelijk vastgoed voor transformatie.

Vertraging
Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de zomer van 2019 ter inzage gelegen. Daarna is het bestemmingsplanproces stil komen te liggen vanwege een reactie van het Havenbedrijf op het ontwerpbestemmingsplan (zie ambtshalve aanpassing 'A2').
De reactie van het Havenbedrijf heeft ervoor gezorgd dat de akoestische onderzoeken herzien moesten worden. Het wijzigen van de uitgangspunten van het onderzoek heeft ervoor gezorgd dat het lang geduurd heeft totdat er een definitief onderzoek was. Dit is van invloed geweest op het bestemmingsplanproces. Aanpassing van de onderzoeken was ook noodzakelijk omdat het ontwerp van de grootste ontwikkellocatie in dit bestemmingsplan (staart/Diepeveen) ondertussen veranderd is. Medio 2019 was er nog sprake van een globale massastudie op basis van een Nota van Uitgangspunten. De afgelopen periode is dit uitgewerkt tot Voorlopig Ontwerp (VO). Hierdoor is het bestemmingsplanproces ernstig vertraagd en kan pas dit jaar overgegaan worden tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het gevolg hiervan is ook dat er een grote hoeveelheid ambtshalve wijzigingen voorgesteld wordt. Doordat het bestemmingsplanproces bijna twee jaar heeft stilgelegen moeten veel onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan geactualiseerd worden.

Plangebied
De noordelijke plangrens wordt gevormd door de achterste perceelgrens van de panden met een gemengde bestemming aan de noordzijde van de Mathenesserweg. Ter plaatse van de panden met een woonbestemming ligt de plangrens direct ten noorden van de Mathenesserweg. Deze panden (en percelen) maken dus geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De westelijke plangrens bestaat uit het Marconiplein, een klein stukje van het Hudsonpad en de Vierhavensstraat. Zowel het Marconiplein als de Vierhavensstraat vallen binnen het plangebied. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de Pelgrimsstraat. De Spanjaardstraat, Noordschans en het hart van de Delfshavense Schie bepalen de oostelijke plangrens. In ambtshalve wijziging 'A6' wordt voorgesteld de gronden van Korfmakersstraat 131 en 139 en Schiedamseweg 227 uit het bestemmingsplan te halen. Dit vanwege een projectbestemmingsplan voor de nieuwe Nicolaasschool. Zie onderstaande figuur.



Ligging plangebied

Ontwikkelingen

1. Koplocatie Dakpark

De koplocatie van het Dakpark ligt ingeklemd tussen de Vierhavensstraat, het Marconiplein en de Hudsonstraat. Op basis van het vorige bestemmingsplan kan hier een groot programma aan bedrijven, kantoren, detailhandel, horeca en onderwijs gerealiseerd worden. De locatie is de afgelopen 10 jaar niet ontwikkeld en is nog onbebouwd. Gezien de behoefte aan nieuwe woningen is besloten het programma uit het vorige bestemmingsplan om te zetten in een bestemming die woningbouw mogelijk maakt, met in de plint ruimte voor parkeren en voorzieningen. Op basis van het vast te stellen bestemmingsplan kunnen hier maximaal 155 woningen gerealiseerd worden. De bouwmassa heeft een bouwhoogte van 25 meter waarbij maximaal 50% van het bouwvlak tot 50 meter hoog kan worden bebouwd.

2. Staart/Diepeveenlocatie Dakpark

Deze locatie ligt aan de zuidkant van het Dakpark en is ingeklemd tussen de Vierhavensstraat, het Hudsonplein en de Hudsonstraat. De locatie bestaat uit de gronden tussen het monumentale Diepeveenpand met magazijngebouwen en het Dakpark. Hier is op basis van het vorige bestemmingsplan een programma met bedrijven, kantoren en onderwijs mogelijk. Dit programma is nooit gerealiseerd.

De huidige ontwikkeling bestaat uit woningbouw (nieuwbouw). De nieuwbouw gaat uit van vijf woongebouwen met een hoogte van vier tot elf bouwlagen met in totaal maximaal 190 woningen. Twee woongebouwen staan aan de Vierhavensstraat, de andere gebouwen staan aan de zijde van het Dakpark. Het gaat om huur- en koopwoningen met een oppervlakte van 50 tot 110 m². In de plint van één van de gebouwen zijn ook voorzieningen of horeca mogelijk. Op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was de Nota van Uitgangspunten gereed maar de ontwikkeling zelf nog in schetsfase. Om die reden is in het ontwerpbestemmingsplan een globaal bestemmingsvlak opgenomen. Nu wordt voorgesteld dit te vervangen door een meer nauwkeurige bestemmingslegging, op basis van het uiteindelijke ontwerp van de ontwikkeling. Zie hiervoor ambtshalve wijziging 'A8'.

Daarnaast bestond tot voor kort het initiatief om het aangrenzende rijksmonumentale Diepeveengebouw (1930) met bijbehorende magazijngebouwen te transformeren naar woningen, horeca, kantoren en een wintertuin/evenementenlocatie. Dit initiatief blijkt nu nog niet haalbaar maar wellicht gebeurt dit nog in de toekomst. In het bestemmingsplan was hierop geanticipeerd met een gemengde bestemming. In ambtshalve wijziging A9 wordt voorgesteld het pand weer de bedrijfsbestemming uit het vorige bestemmingsplan te geven.

3. Aanpak Mathenesserweg

De Mathenesserweg in Delfshaven kent een lange geschiedenis van problematiek en daaruit volgende projecten en interventies. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een opdracht van de driehoek (burgemeester, politiechef en hoofdofficier van justitie) aan de stadsmarinier Bospolder-Tussendijken om maatregelen (te laten) uitvoeren om de overlast te verminderen en het woon-leefklimaat structureel te verbeteren. Hiervoor is het noodzakelijk om nieuwe ongewenste functies te weren en zoveel mogelijk panden te transformeren naar woning, aangezien woningen geen negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat en de woonfunctie al in grote mate aanwezig is in de omliggende bebouwing.

De ruime gebruiksmogelijkheden van de panden op basis van de vorige bestemmingsplannen zorgen er echter voor dat er telkens opnieuw onwenselijke functies in de panden ontstaan. Daarom is voor een groot deel van de gronden met een gemende bestemming aan de Mathenesserweg in dit bestemmingsplan de gemengde bestemming verengt of is de gemengde bestemming vervangen door een woonbestemming. Aanvragen voor initiatieven die niet binnen de verengde bestemming passen kunnen dan geweigerd worden. Eventuele aanvragen voor initiatieven die wel wenselijk zijn kunnen met een ruimtelijke (kruimel) procedure alsnog vergund worden.

4. Onderwijsgebouwen

In Bospolder - Tussendijken staan veel schoolgebouwen uit begin 20e eeuw.
Deze panden hebben stedenbouwkundige en architectonische waarden maar zijn voor hedendaagse onderwijsvragen vaak minder geschikt. Sommige gebouwen staan daardoor deels leeg, andere gebouwen zijn juist te krap en er zijn gebouwen die

bouwtechnisch verouderd zijn. De gemeente is met een aantal scholen in het gebied in gesprek gegaan om een plan te maken om vestigingen samen te voegen, vestigingen af te stoten en bestaande bebouwing te vervangen door nieuwbouw.

Dit proces speelt met name bij de Nicolaasschool. Het onderwijs wordt op dit moment op vier verschillende locaties gegeven: aan de Schiedamseweg 227 (hoofdlocatie), Korfmakersstraat 127 en 12 (dependances) en aan de Schiedamseweg 282 (nu leegstaand). De gymzaal aan de Korfmakersstraat 139 wordt ook gebruikt door de Nicolaasschool. De hoofdlocatie aan de Schiedamseweg 227 blijft behouden en de locaties aan de Korfmakersstraat 127 en 12 worden afgestoten. Nummer 127 kan getransformeerd worden tot woongebouw met maatschappelijke voorzieningen in de plint, nummer 12 kan getransformeerd worden tot woongebouw. Voorgesteld wordt de bestemming van nummer 127 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan te verbreden met de functie wonen (zie ambtshalve wijziging 'A6'). Nummer 12 heeft al een brede bestemming in het ontwerpbestemmingsplan.

De gymzaal en de naastgelegen kerk (Korfmakersstraat 131) worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw ter uitbreiding van de hoofdlocatie. De sloop en nieuwbouw is pas concreet geworden na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Voor deze ontwikkeling is besloten een projectbestemmingsplan in procedure te brengen ('Bestemmingsplan Nicolaasschool'). Om die reden wordt in ambtshalve wijziging A6 voorgesteld de gronden uit het vast te stellen bestemmingsplan te halen. Dit om te voorkomen dat de procedure van het projectbestemmingsplan en de procedure van dit bestemmingsplan elkaar gaan doorkruisen.

Op het Grote Visserijplein worden nieuwe gymzalen gebouwd, in combinatie met een aantal woningen. Dit ter compensatie van de gymzaal die aan de Korfmakersstraat wordt gesloopt voor de nieuwbouw daar. Voor de nieuwe gymzalen met woningen zal op termijn ook een projectbestemmingsplan opgesteld worden. Deze gronden zijn echter niet uit het plangebied gehaald omdat er nog geen ruimtelijke procedure is opgestart voor deze ontwikkeling. Er is daarom geen risico op doorkruising van procedures. De gronden behouden daarom vooralsnog hun bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

Ook rondom de Shri Sarawatieschool spelen ontwikkelingen. De nu leegstaande school aan de Schiedamseweg 282 wordt gesloopt om plaats te maken voor de nieuwbouw van de Shri Sarawatieschool die nu aan de Blokmakersstraat 46 gevestigd is. De nieuwbouw aan de Schiedamseweg 282 wordt ook mogelijk gemaakt door een eigen ruimtelijke procedure. Een vergunning hiervoor is inmiddels aangevraagd. Het af te stoten gebouw aan de Blokmakersstraat 46 is geschikt voor transformatie naar wonen en heeft daarom al in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming gekregen die dit mogelijk maakt.

Tot slot worden de schoolgebouwen aan de Korfmakersstraat 68 en 80 in de toekomst mogelijk ook afgestoten. Ook deze gebouwen zijn geschikt voor transformatie en

hebben daarom reeds in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming gekregen die dit mogelijk maakt.

5. Gemeentelijk vastgoed

Er staan twee gemeentelijke panden in het plangebied die verkocht zijn of worden als transformatiepand. De panden hebben in het vorige bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming. Kopers zijn verplicht te transformeren naar woningen. Het gaat om de Zoutziedersstraat 18-20 (voormalige School met den Bijbel, nu in gebruik als antikraak woon- en werkruimte) en Jan Kobellstraat 2-3 (voormalige OBS de Driehoek, inmiddels getransformeerd). Op deze locaties is een woon- en tuinbestemming opgenomen. Verder wordt een kleinschalige nieuwbouwmogelijkheid voor twee woningen geboden op de nu onbebouwde gronden naast de Zoutziedersstraat 18-20.

Cultuurhistorie

Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Dit heeft ertoe geleid dat een groot aantal objecten beschermd zijn tegen sloop door middel van een dubbelbestemming.

Milieu

Voor de beoogde ontwikkeling zijn onderzoeken uitgevoerd naar de relevante milieuaspecten. De conclusie is dat de planologische mogelijkheden die dit plan biedt haalbaar zijn.

M.e.r.-beoordelingsplicht

Om na te gaan of voor het bestemmingsplan een milieu-effectrapportage (m.e.r.) dient te worden opgesteld is in het ontwerpbestemmingsplan een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Wij stellen in ambtshalve wijziging A20 voor deze te actualiseren vanwege de andere ambtshalve wijzigingen, die een toename van het aantal nieuwe woningen tot gevolg hebben.

Uit de actualisatie blijkt dat er geen (grote) negatieve effecten op het milieu worden verwacht. Het bestemmingsplan is eveneens niet kaderstellend voor mogelijke toekomstige m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteiten, zodat het bestemmingsplan niet planm.e.r.-plichtig is. Het opstellen van een milieueffectrapport (MER) is dan ook niet noodzakelijk.

Participatie

Het resultaat van het wettelijk vooroverleg is in het bestemmingsplan verwerkt. In de periode van de terinzagelegging is een informatieavond georganiseerd waarbij men vragen kon stellen over het ontwerpbestemmingsplan.

Advisering gebiedscommissie Delfshaven

De gebiedscommissie Delfshaven heeft op 13 november 2019 advies uitgebracht op het ontwerpbestemmingsplan. In algemene zin wordt aangegeven de in het

bestemmingsplan uitgesproken ambities te onderschrijven. Verder wordt het onderstaande advies gegeven.

Ontmoetingsruimte Dakpark
Verzocht wordt de tijdelijk vergunde ontmoetingsruimte van de Buurttuin op het Dakpark een permanente bestemming te geven. Dit is ambtelijk ook toegezegd.

Reactie
Wij stellen voor de ontmoetingsruimte via een ambtshalve wijziging te bestemmen. Zie ambtshalve wijziging 'A3' verderop in dit raadsvoorstel.

Taandersstraat 121
Aangegeven wordt dat nu het Zelfregiehuis en anti-kraakwoningen in dit pand aanwezig zijn, in plaats van een cateringbedrijf, zoals beschreven in de toelichting. Vanuit de wijk zijn er plannen om het gebouw te gebruiken als opvangvoorziening voor kortdurend verblijf (logeer/respijthuis), gecombineerd met het Zelfregiehuis. Dit past binnen de bestemming die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.
Verder wordt de gemeente gevraagd om de initiatiefnemers de tijd te gunnen om de businesscase rond te krijgen voor de aankoop en exploitatie.

Reactie
Het initiatief van het Zelfregiehuis is inmiddels niet meer actueel. Het pand is verkocht en er wordt een tandartspraktijk in gerealiseerd. Wij stellen voor de passage over het pand in de toelichting aan te passen op de toekomstige situatie. Zie hiervoor ambtshalve wijziging 'A17'. Ook stellen wij daar voor de bestemming van het pand aan te passen naar Maatschappelijk – 2.

Hudsonplein
De gebiedscommissie geeft aan dat het Hudsonplein en omliggende straten een probleemgebied is met overlast, een onprettige sfeer en veel zwerfafval. Dit wordt mede veroorzaakt door drank- en drugsgebruik. Opgemerkt wordt dat de herontwikkeling van dit plein niet genoemd wordt in het bestemmingsplan, en verzocht wordt het plein mee te nemen bij de herontwikkeling van de staart/Diepeveenlocatie. Geadviseerd wordt omwonenden te betrekken bij de plannen. Tot slot merkt de gebiedscommissie op dat zij begrijpen dat deze ontwikkeling niet thuishoort in een bestemmingsplan, maar dat ze het op deze manier graag onder de aandacht willen brengen.

Reactie
Bovengenoemde problematiek en wens tot herontwikkeling is ook benoemd in een aantal zienswijzen (zie zienswijzen 1, 2, 3 en 7). Kort samengevat wordt hierop de volgende reactie gegeven, zie voor een uitgebreide uitleg de reactie op de betreffende zienswijzen. De problematiek is bekend en samen met Havensteder is gekeken of er gestuurd kan worden op een nieuwe invulling van de huidige horecapanden, waar nu horeca aanwezig is die in meer of mindere mate overlast veroorzaakt. De aanpak is succesvol en er zijn nieuwe exploitanten aangetrokken. Vanuit de politie zijn daarna geen signalen meer ontvangen over onveiligheid of overlast. Verder kan een

bestemmingsplan niet sturen op veiligheidsaspecten en overlast, dit zijn handhavingskwesties.

Over de herontwikkeling van het plein het volgende. De gronden achter het Diepeveencomplex worden heringericht in het kader van de herontwikkeling van de staart/Diepeveenlocatie. Hiermee krijgt de direct aangrenzende openbare ruimte al een impuls. Aanpak van het Hudsonplein zelf is voorzien voor 2022. Dan zal een inrichtingsplan opgesteld worden voor het plein en de aangrenzende Hudsonstraat. De gebiedscommissie zal betrokken worden bij dit inrichtingsplan. De nu opgenomen bestemming Verkeer – Verblijfsgebied biedt ruime mogelijkheden voor de toekomstige herinrichting. Er is daarom geen bestemmingsplanwijziging nodig in de toekomst.

Nieuwe woningen in Bospolder – Tussendijken
Verzocht wordt om een overzicht van alle geplande nieuwbouwwoningen in de wijk, waarbij per project aangegeven wordt welk percentage uitgegeven wordt als sociale woningbouw.

Reactie
De ontwikkelingen binnen het gebied die uitgaan van nieuwe woningen staan beschreven in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan. Deze staan hier onder opgesomd, in totaal gaat het om ca. 350 nieuwbouw woningen. Bij Schipper III worden maximaal 45 nieuwe woningen gerealiseerd, maar dat was al mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Worden deze meegeteld dan gaat het in totaal om ca. 400 nieuwe woningen. Daarnaast kunnen maximaal ca. 100 nieuwe woningen ontstaan door de transformatie van gemeentelijk vastgoed en schoolgebouwen.

- Nieuwbouwlocatie kop Dakpark, ca. 155 woningen;
- Nieuwbouwlocatie staart/Diepeveen, ca. 190 woningen;
- Nieuwbouwlocatie Kleine Visserijstraat, 2 woningen;
- Nieuwbouwlocatie Schipper III, ca. 45 woningen (al mogelijk op basis van het vorige bestemmingsplan);
- Transformatie van gemeentelijk vastgoed, maximaal ca. 21 woningen;
- Transformatie van vrijkomende onderwijsgebouwen, maximaal ca. 77 woningen.

De nieuwbouw op de kop van het Dakpark gaat op basis van de huidige Nota van Uitgangspunten uit van 50 sociale huurwoningen (de overige woningen zitten in het middendure segment). Bij de staart/Diepeveenlocatie worden geen sociale huurwoningen gerealiseerd, wel middendure huur. Het aandeel (sociale) huur voor de nieuwbouw aan de Kleine Visserijstraat en Schipper II is nu nog niet duidelijk.
De nieuwe woningen in de transformatiepanden zullen naar verwachting niet in het sociale segment vallen. Overigens is belangrijk te vermelden dat het bestemmingsplan niets regelt over of stuurt op het type woning (huur/koop) of het segment. Dit gebeurt door andere instrumenten, zoals een nota van uitgangspunten.

Ruimte voor maatschappelijke functies
Aangegeven wordt dat er zorgen zijn over de beschikbaarheid van ruimten en gebouwen met een maatschappelijke functie in het gebied. De gebiedscommissie vraagt zich af of er bij de verkoop en transformatie van gemeentelijke panden rekening gehouden kan worden met de behoefte aan ruimte voor maatschappelijke functies.

Reactie
Deze kwestie speelt stadsbreed en er wordt onderzocht op welke wijze er voldoende ruimte behouden kan blijven en gecreëerd kan worden voor maatschappelijke functies. Eén van de oplossingen is dat gemeentelijke panden tegenwoordig vrijwel altijd met de geldende (maatschappelijke) bestemming worden verkocht, en zonder toezegging dat de gemeente meewerkt aan transformatie naar wonen. Dit is ook het geval bij sommige plots in Bospolder-Tussendijken. Dit bestemmingsplan biedt in ieder geval op meerdere locaties mogelijkheden voor maatschappelijke functies. Voor de onderwijsgebouwen in het gebied die in de toekomst mogelijk verkocht worden is een gemengde bestemming opgenomen die naast wonen ook maatschappelijke doeleinden toestaat. Het pand Taandersstraat 121 is verkocht met de huidige maatschappelijke bestemming. Hier komt een tandartspraktijk. Ook bij de twee nieuwbouwlocaties (kop en staart/Diepeveen) zijn in een deel van de plint maatschappelijke functies toegestaan. Verder zijn maatschappelijke functies toegestaan binnen een groot deel van de gemengde bestemmingen aan onder andere de Mathenesserweg, Grote Visserijstraat en Schiedamseweg.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 6 september tot en met donderdag 17 oktober 2019 ter inzage gelegen. In die periode zijn 7 zienswijzen ingediend, waarvan 4 identiek (zienswijzen 1, 2, 3 en 7).

Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzen, gevolgd door onze reactie en voorstel.

1. **Reclamanten 1, 2, 3 en 7, ontvangen respectievelijk d.d. 9 oktober 2019, 10 oktober 2019, 14 oktober 2019 en 18 oktober 2019**

De reclamanten geven aan dat de herontwikkeling van de kop- en staartlocatie van het Dakpark een waardevolle ontwikkeling is voor de wijk. Het verbaast de reclamanten echter dat er geen invulling is gegeven aan het aangrenzende Hudsonplein. Op het plein wordt volgens de reclamanten veelvuldig alcohol en drugs gebruikt. Dit hangt samen met de horeca aan het plein. Er is sprake van onprettige en onveilige sfeer, te hard rijdende auto's, fout parkeren, intimidatie, zwerfvuil en geluidsoverlast. De problematiek is bekend bij diverse instanties. De reclamanten pleiten er voor de herontwikkeling van de staartlocatie te gebruiken om het Hudsonplein ook aan te pakken, en te onderzoeken of de invulling verbeterd kan worden. Aangegeven wordt dat de bewoners van de Albregt Engelmanstraat graag meedenken.

Reactie

De horecaproblematiek is bekend en heeft de aandacht van de gemeente Rotterdam. Samen met Havensteder is de afgelopen tijd een traject doorlopen om meer daghoreca aan het plein te krijgen en de overlastgevende horeca weg te krijgen. De aanpak is succesvol en drie panden hebben nu een andere exploitant en ander type horeca, waaronder een restaurant. Er zijn vanuit de politie de afgelopen tijd geen signalen meer ontvangen over overlast of onveiligheid. Verder is ten opzichte van het vorige bestemmingsplan op één locatie aan het plein de planologische mogelijkheid voor horeca komen te vervallen. Dit pand is getransformeerd en er is nu een andere functie aanwezig.

Het type horeca wordt overigens niet in het bestemmingsplan geregeld, maar via de exploitatievergunning. Het bestemmingsplan regelt alleen of horeca is toegestaan of niet. Openbare orde- en veiligheidskwesties, zoals alcohol- en drugsgebruik, hebben ook geen raakvlak met het bestemmingsplan. Dit zijn handhavingskwesties. De problematiek wordt echter niet alleen veroorzaakt door de aanwezige horeca, maar ook door de ligging en inrichting van het Hudsonplein.

Ten aanzien van de inrichting van het plein het volgende. Het gebied tussen het Diepeveenpand en het Dakpark wordt heringericht tot de 'Makersstraat' in het kader van de herontwikkeling van de staart/Diepeveenlocatie. Hiermee krijgt de direct aangrenzende openbare ruimte van het Hudsonplein een impuls. Het Hudsonplein zelf zal worden meegenomen in de herinrichting van de Hudsonstraat. Uitvoering is voorzien in 2022. Voor de herinrichting zal een inrichtingsplan (IP) worden opgesteld. Omwonenden en gebiedscommissie worden betrokken bij het opstellen van een IP. Het bestemmingsplan is overigens niet het aangewezen instrument als het gaat om de invulling van de openbare ruimte omdat een bestemmingsplan in tegenstelling tot een IP een abstracter schaalniveau heeft. Wel past een toekomstige herinrichting van het Hudsonplein binnen de bestemming die nu is opgenomen, Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming zijn onder andere voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen toegestaan, net als fietspaden, groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen. Deze bestemming biedt meer mogelijkheden dan bijvoorbeeld de bestemming Groen. Voor het toekomstige IP is dus geen bestemmingsplanaanpassing nodig.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Dudok Projectontwikkeling BV (reclamant 4), ontvangen d.d. 18 oktober 2019

De reclamant geeft aan samen met een andere partij (Dura Vermeer) bezig te zijn met de herontwikkeling van het Diepeveencomplex en de bijbehorende staartlocatie.
Dit gaat volgens de reclamant in goed overleg met de gemeente en op constructieve basis. De planvorming is op het moment van indienen van de zienswijze echter nog

niet afgerond. De reclamant is blij met het mogelijk maken van de herontwikkeling in het bestemmingsplan, maar verzoekt de planologische kaders uit het ontwerpbestemmingsplan te verruimen.

Concreet wordt verzocht het maximum aantal nieuwe woningen voor deze locatie (in het ontwerpbestemmingsplan: 140) te laten vervallen dan wel te verruimen. Op basis van zowel de meest actuele inzichten vanuit de gemeente als vanuit de ontwikkelaars zou dit aantal 185 moeten bedragen. Verder wordt verzocht een afwijkingsbepaling op te nemen om het maximum woningaantal met 35 te vermeerderen, in het kader van een eventuele optimalisatie van het plan.

Verder wordt verzocht de aanduiding voor de maximale hoogte van het meest westelijke deel van de locatie (in het ontwerpbestemmingsplan: 10 meter) te wijzigen in 17 meter. Hierdoor kunnen andere accenten gerealiseerd worden. Ten slotte wordt verzocht het bouwvlak wat te verruimen, of in de regels overschrijdingen van het bouwvlak toe te staan. Er wordt geen concreet voorstel gedaan voor het gewenste bouwvlak.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is voor de staart/Diepeveenlocatie een globaal bestemmingsvlak opgenomen. Dit omdat de planvorming destijds nog niet ver genoeg gevorderd was om een gedetailleerde bestemmingslegging op te nemen. In de periode tussen terinzagelegging en vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan is het ontwerp voor de staart/Diepeveenlocatie verder uitgewerkt. Zoals de reclamant stelt, in goed overleg met de gemeente. Het gevraagde maximum woningaantal van 185 met een optie voor 35 extra woningen is inmiddels niet meer actueel. Het uiteindelijke ontwerp gaat uit van ca. 190 woningen. Ook de gevraagde hoogte van 17 meter in het westelijk deel van de ontwikkellocatie is niet meer actueel. Hier komt nu geen bebouwing, maar een trap die toegang geeft tot het Dakpark. Verder valt een deel van de beoogde nieuwbouw buiten het bestemmingsvlak dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Daarnaast wordt voor nu afgezien van de herontwikkeling van het Diepeveenpand.

De inhoud van de zienswijze is dus niet meer actueel. In ambtshalve wijziging A8 stellen wij daarom voor het vast te stellen bestemmingsplan aan te passen op het ontwerp voor de uiteindelijke invulling van de staart/Diepeveenlocatie om zo de herontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Reclamanten 5 en 6, ontvangen 17 oktober 2019

Reclamanten 5 en 6 wonen beiden aan de Puntstraat. Zij dienen een gelijkluidende zienswijze in over de ontwikkeling van The Hudsons, globaal begrenst door de Hudsonstraat, Zeilmakersstraat, Medinastraat/Puntstraat en Catharina Beersmansstraat. De gronden zijn op dit moment nog onbebouwd en de afgelopen 15

jaar onderhouden door vrijwilligers en omwonenden. In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de regeling in het bestemmingsplan en tegen de gevolgde procedure.

3.1 Regeling bestemmingsplan

Aangegeven wordt dat in 2005 een bewuste keuze is gemaakt om aan de Puntstraat te gaan wonen, op basis van het toen geldende bestemmingsplan met daaraan gekoppeld het masterplan voor de Punt-Schippersbuurt. Dit masterplan is vertaald in het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan. Daarna zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden opnieuw geformuleerd en vastgesteld. De reclamanten Merken op dat niets van het bovengenoemde is vertaald in het ontwerpbestemmingsplan en ageren hiertegen.

Zo wordt het ontwerpbestemmingsplan in algemene zin gekenmerkt door een gedetailleerde regeling, maar is ter plaatse van de The Hudsons een globale regeling opgenomen. Er wordt geen koppeling gemaakt naar het masterplan en aangepaste stedenbouwkundige randvoorwaarden. De verplichting om in totaal 9 onbebouwde doorzichten te realiseren met een minimum breedte van 19 meter is komen te vervallen. Hierdoor is er volgens de reclamant onvoldoende rechtszekerheid voor omwonenden. Concreet wordt voorgesteld om de bouwvlakken en bouwhoogte aan te passen op de voorgenomen bouwplannen en de verplichte onbebouwde doorzichten op basis van het bestemmingsplan uit 2009 op te nemen in de regels. De aanduiding voor de parkeergarage dient hierop aangepast te worden. Tot slot wordt verzocht het begrip 'gesloten binnenterrein' op te nemen.

<u>Reactie</u>

De oorspronkelijke uitgangspunten voor de The Hudsons (voorheen Punt 2 en Schipper 2) zijn vastgelegd in het masterplan 'Punt Schipperbuurt' uit 2003, en bijgewerkt in 2006. Dit masterplan ging uit van in totaal 11 losstaande woontorentjes met een maximale bouwhoogte van 7 lagen, met hoogteaccenten van 8 lagen.
Het programma ging uit van 226 woningen, overwegend als appartementen.
Dit masterplan is vertaald in het bestemmingsplan uit 2009. De realisatie van het plan was afhankelijk van marktomstandigheden en de realisatie van het naastgelegen Dakpark en is daarom in de loop der jaren steeds doorgeschoven. Als gevolg van de economische crisis en de veranderde rol van woningbouwcorporaties heeft Havensteder in 2013 uiteindelijk afstand gedaan van het ontwikkelrecht van deze locatie.

In het voorjaar van 2015 is een marktconsultatie uitgevoerd, waaruit bleek dat er geen behoefte meer is aan appartementen op deze locatie, maar wel aan grondgebonden woningen. Na de marktconsultatie zijn vernieuwde stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld, die in 2015 zijn vastgelegd in een concept-Nota van Uitgangspunten (NvU). Deze NvU ging uit van twee gesloten bouwblokken. In dat zelfde jaar is een participatieproces doorlopen, in de vorm van een informatieavond voor omwonenden en een bewonersconsultatie. Tijdens deze participatie werd duidelijk dat het wenselijk was om in totaal 5 doorsteken van 5 tot 10 meter te kunnen realiseren. Deze wens is ook geuit in het advies van de gebiedscommissie Delfshaven (d.d. 17 november 2015). Om die reden is de NvU in 2016 zodanig aangepast dat de

mogelijkheid opgenomen is de doorzichten te realiseren, maar zonder het aantal, de locatie of de breedte van de doorzichten vast te leggen. In dat jaar is ook de grondexploitatie herzien. Het advies van de gebiedscommissie, de resultaten van de bewonersparticipatie en de aangepaste NvU zijn verwerkt in de herziene grondexploitatie, die op dinsdag 24 januari 2017 is vastgesteld door het college van B&W. Met deze bestuurlijke vaststelling is afgestapt van het oorspronkelijke masterplan uit 2006 dat uitging van 9 onbebouwde doorzichten met een minimum breedte van 19 meter. Daarom is deze verplichting niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Omdat de vergunningen voor de nieuwbouw nog niet onherroepelijk waren op het moment van terinzagelegging, is gekozen voor een globalere bestemmingslegging. Zie voor meer uitleg de reactie op onderdeel 3.2 van deze zienswijze.

De NvU is als kader gebruikt bij de uitvraag voor een ontwikkelaar in 2017. In maart 2017 is het huidige ontwerp voor de The Hudsons als winnend plan gekozen.
De gebiedscommissie heeft ook haar voorkeur uitgesproken voor dit plan, dat bestaat uit 5 gesloten blokken met in totaal 3 doorzichten van circa 10 meter breed. Hiermee is in grote lijnen tegemoetgekomen aan de wensen van de omwonenden en gebiedscommissie. De nieuwbouw gaat uit van 3 tot 5 bouwlagen en sluit daarmee veel beter aan op de omgeving dan de oorspronkelijk gedachte 7 lagen. Dit betekent ook een minder grote ruimtelijke impact voor omwonenden zoals de reclamanten. Verder zijn de planologische mogelijkheden voor bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen uit het vorige bestemmingsplan komen te vervallen. Dit draagt bij aan een rustiger woon- en leefklimaat. Overigens was in het vorige bestemmingsplan ook niet vastgelegd waar de doorzichten gerealiseerd moeten worden. Er is dus geen sprake van een vermindering van rechtszekerheid.

De bestemmingslegging in het vast te stellen bestemmingsplan wordt afgestemd op de verleende omgevingsvergunningen voor de Hudsons. Deze zijn inmiddels allemaal onherroepelijk (zie ook de beantwoording bij 3.2). Dit betekent onder andere dat de binnenterreinen de bestemming 'Tuin' zullen krijgen, in plaats van de bestemming 'Wonen' uit het ontwerpbestemmingsplan. Het opnemen van het begrip 'gesloten binnenterrein is daarom niet nodig. Zie ook ambtshalve wijziging 'A11'.

<u>Voorstel</u>
Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.2 Gevolgde procedure
In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 4.4.2) is beschreven dat het bestemmingsplan tussen ontwerp en vaststelling zal worden aangepast op de vergunde situatie. Dit omdat de procedure van omgevingsvergunning voor het bouwen van het project ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog niet afgerond was. Deze procedure wordt gecombineerd met een kruimelprocedure om af te wijken van het bestemmingsplan uit 2009. De reclamanten maken bezwaar tegen deze procedure.

Gezien de aard van de aanpassing is er volgens de reclamant geen sprake van het repareren van een omissie of ambtshalve wijziging. Verder worden omwonenden beperkt in hun recht op het indienen van een zienswijze omdat de uiteindelijke regeling pas duidelijk is bij vaststelling van het bestemmingsplan. Ook vragen de reclamanten zich af of er wel sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning bij de vaststelling van dit bestemmingsplan. Tot slot wordt aangegeven dat niet beschreven is op grond van welk artikel de kruimelprocedure is toegepast, en dat ook de ruimtelijke onderbouwing onderbreekt.

Reactie

In paragraaf 4.4.2 van het ontwerpbestemmingsplan is uitgelegd dat er bewust een globalere bestemming is opgenomen en dat die bij de vaststelling aangepast zal worden aan de uiteindelijke, onherroepelijk vergunde situatie. De bestemmingslegging in het ontwerpbestemmingsplan is hetzelfde als die van het bestemmingsplan uit 2009 (minus de verplichting om doorzichten te realiseren). Het opnemen van een gedetailleerde bestemming op basis van een nog niet onherroepelijke vergunning zorgt voor procedurele risico's. De opgenomen globalere bestemming maakt overal 5 bouwlagen mogelijk, terwijl de uiteindelijke bouwhoogte zal variëren tussen 3 en 5 bouwlagen (ook dit staat beschreven in paragraaf 4.4.2). De uiteindelijke regeling in het vastgestelde plan zal hierop worden aangepast, en biedt dus minder mogelijkheden dan die uit het ontwerpbestemmingsplan. Dit is bewust gedaan voor de rechtszekerheid van omwonenden. Zie ook ambtshalve aanpassing 'A11'. Het is overigens gewoon mogelijk dit aan te passen met een ambtshalve wijziging, te meer omdat dit voornemen al in het ontwerpbestemmingsplan is beschreven.
Alle omgevingsvergunningen zijn inmiddels onherroepelijk.

De kruimelprocedure wordt doorlopen op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 4, lid 1, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Deze procedure staat los van de procedure van dit bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing voor het afwijken is dan ook niet gegeven in het kader van deze bestemmingsplanprocedure, maar in het besluit op de aanvraag voor de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan uit 2009. Hierin is onder andere gemotiveerd dat het plan goed is ingepast in de omgeving en het voldoet aan de uitgangspunten van de NvU. Om die redenen is besloten afwijking door middel van een kruimelprocedure afwijking te verlenen van het plan uit 2009.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve wijzigingen

Wij stellen u de volgende ambtshalve wijzigingen voor.

A1. Redactionele wijzigingen
Wij stellen u voor om ondergeschikte, redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren, welke geen juridische gevolgen hebben voor de uitvoering van het plan.

A2. Aanpassing milieuonderzoeken
Het Havenbedrijf heeft verzocht het akoestisch onderzoek op onderdelen aan te passen. Concreet verzoekt het Havenbedrijf:

- Het onderzoek uit te breiden met de effecten van varende schepen en de effecten van afgemeerde schepen (nestgeluid) vanuit Merwe-Vierhavens en Waal-Eemhaven. Dit laatste is relevant voor de benodigde gevelisolatie bij de Diepeveenlocatie.
- Het onderzoek naar HIWA in het kader van het Activiteitenbesluit te schrappen, en ook de doorwerking in de regels naar dit onderzoek te schrappen (artikel 23.3.2 onder 'b').
- De hogere waarden voor het industrielawaai vanuit 'Havens Noordwest Oost-Frankenland' (HNOF) voor ontwikkellocaties B en C te laten vervallen. Deze hogere waarde is op dit moment niet aan de orde.
- Het akoestisch onderzoek naar industrielawaai te actualiseren op basis van het meest recente geluidmodel van gezoneerd industrieterrein Waal-Eemhaven.

Het akoestisch onderzoek is aangepast op het verzoek van het Havenbedrijf. Hierbij is rekening gehouden met de nieuwe opzet van de staart/Diepeveenlocatie (zie ambtshalve wijziging 'A8').

Wij stellen voor de resultaten als onderstaand te verwerken in het bestemmingsplan:

<u>A2.1 Toevoegen onderzoek naar scheepvaartlawaai en nestgeluid</u>
In overleg met DCMR is bepaald dat onderzoek naar varende schepen alleen relevant is voor eventuele ontwikkellocaties aan de Delfshavense Schie. Dit bestemmingsplan bevat geen ontwikkellocaties in de nabijheid van de Delfshavense Schie, waardoor dat onderzoek achterwege kan blijven.

Naar de effecten van afgemeerde schepen (nestgeluid) is wel uitgebreid onderzoek uitgevoerd. Er is nu nog geen wettelijk kader voor het nestgeluid, maar dat is wel in opstelling: het Facetbestemmingsplan Geluid (FBG). Dit om ervoor te zorgen dat bij ontwikkellocaties aan de toekomstige norm voor het geluidsniveau binnen in woningen voldaan wordt. In het onderzoek van dit bestemmingsplan is aangesloten bij de uitgangspunten van het FBG. Het belangrijkste uitgangspunt van het FBG, bij toepassing van de Crisis- en herstelwet, is dat het binnenniveau van woningen op nestgeluid-belaste locaties niet meer mag bedragen dan 33 dB. Hierdoor wordt gelijk

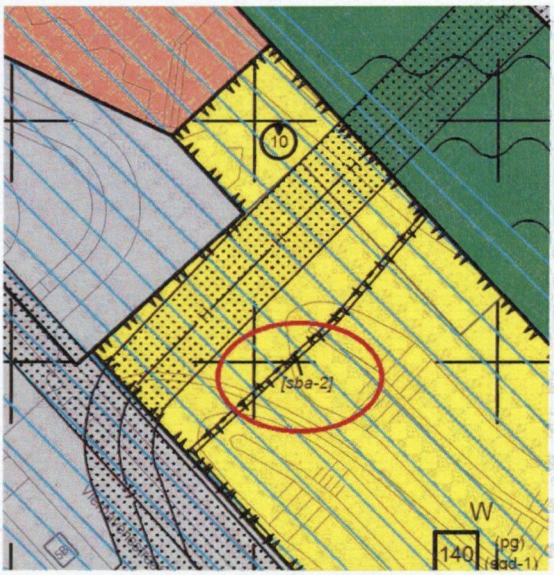
voldaan aan de eisen onder de toekomstige Omgevingswet (de toekomstige wetgeving).

Uit het onderzoek komt voort dat op een aantal ontwikkellocaties extra gevelisolatie gerealiseerd moet worden ten opzichte van de gevelisolatie die al nodig was vanwege het wegverkeer- of industrielawaai op grond van de Wet geluidhinder. Dit geldt ook voor de Diepeveenlocatie. De ontwikkelaar (Dura Vermeer, die samen met Dudok zienswijze 2 heeft ingediend) is betrokken geweest bij het onderzoek naar nestgeluid. Anterieur is met hen overeengekomen dat de extra gevelisolatie gerealiseerd zal worden conform het uitgevoerde onderzoek. Hierdoor voldoet het bestemmingsplan aan de toekomstige wetgeving en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen.

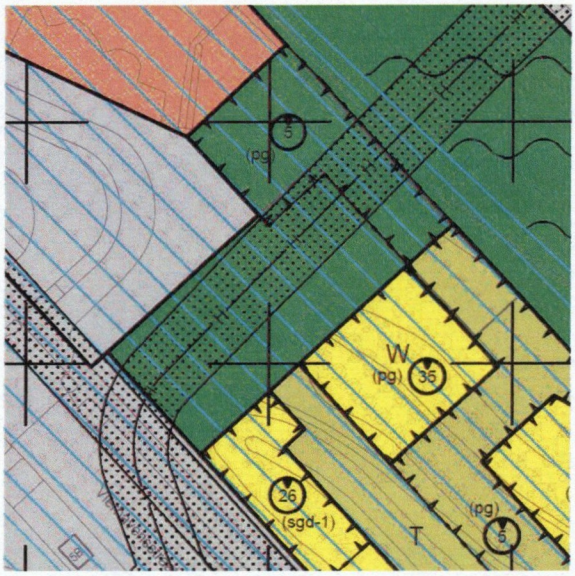
Voor de overige ontwikkellocaties die uitgaan van nieuwbouw (Koplocatie en Schipper III) zal de extra gevelisolatie als eis meegegeven worden in de Nota's van Uitgangspunten (NvU) die in opstelling zijn. De gronden van deze locaties zijn gemeentelijk eigendom dus het is mogelijk om via de NvU te sturen. Gezien de verwachte ontwikkelingen op het gebied van de (geluid)wetgeving en de ruimtelijke plannen die momenteel worden voorbereid voor het havengebied, is het echter denkbaar dat de benodigde gevelgeluidwering op het moment van realisatie van de bouwplannen anders moet zijn dan in het rapport is berekend. In de NvU'en wordt dan ook de mogelijkheid geboden af te wijken van de uitkomsten van het onderzoek dat nu is uitgevoerd, en de gevelisolatie te baseren op de geldende geluidwet- en regelgeving op het moment van realisatie. Voor de drie nestgeluid-belaste transformatielocaties volgt benodigde gevelwering in geval van transformatie in beginsel ook uit het nu uitgevoerde onderzoek, maar ook hiervoor geldt dat nader onderzoek noodzakelijk kan zijn op het moment van daadwerkelijke transformatie.

Toelichting
Aan paragraaf 6.2 (geluid) wordt een passage toegevoegd over het onderzoek naar nestgeluid. In de passage is beschreven hoe bij de ontwikkel- en transformatielocaties rekening gehouden moet worden met het nestgeluid. Het onderzoek zelf wordt toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting.

A2.2 Aanpassing akoestisch onderzoek HIWA
Ter plaatse van de staart/Diepeveenlocatie komt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' te vervallen.



Ontwerpbestemmingsplan



Voorstel tot vaststelling

Regels
- Artikel 23, lid 2.2, sub 'i' komt te vervallen.
- Artikel 23, lid 3.2 komt te vervallen.

Toelichting
- De passage 'Verder is door…zie ook paragraaf 6.2' in paragraaf 4.3.2 komt te vervallen;
- Paragraaf 6.2.1.2 komt te vervallen;
- Paragraaf 6.2.2.4 komt te vervallen.

A2.3 Laten vervallen hogere waarden Koplocatie
Regels
Artikel 23, lid 3.1, sub 'b' komt te vervallen.

Toelichting
De hogere waarde van 55 dB(A) als gevolg van het gezoneerde industrieterrein HNOF voor locaties B en C komen te vervallen in het hogere waarden-besluit (zie ambtshalve wijziging 'A20').

A2.4 Aanpassing onderzoek industrielawaai op basis van nieuw geluidmodel Waal-Eemhaven

Het akoestisch onderzoek naar industrielawaai is opnieuw uitgevoerd voor het industrielawaai dat afkomstig is uit Waal-Eemhaven. Het akoestisch model dat gebruikt is voor het ontwerpbestemmingsplan bleek niet meer actueel. Uit het geactualiseerde onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op sommige ontwikkellocaties anders is.
De verschillen zijn beperkt en zorgen er bijvoorbeeld niet voor dat locaties nu met dove gevels ontwikkeld moeten worden, terwijl dat eerst niet het geval was. Vanwege de veelheid en het detailniveau van de wijzigingen is in dit raadsvoorstel geen uitputtende opsomming opgenomen van alle zaken die gewijzigd zijn.

Toelichting

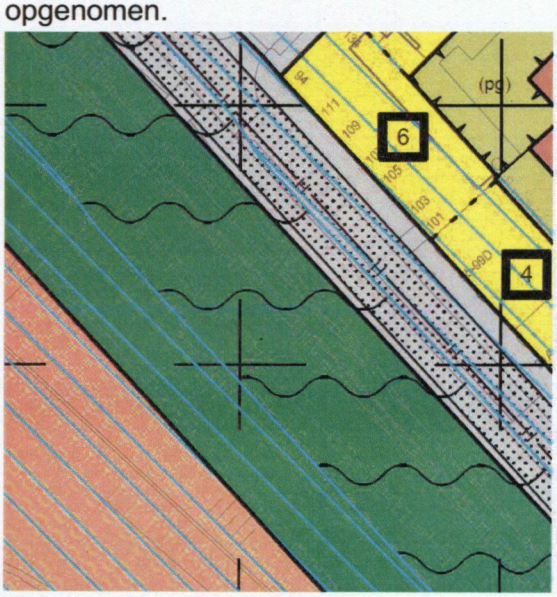
De resultaten van het geactualiseerde onderzoek zullen verwerkt worden in paragraaf 6.2 van de toelichting, bijlage 2 van de toelichting en in het vast te stellen hogere waarden-besluit (zie ambtshalve wijziging 'A20'). Dit besluit zal toegevoegd worden aan de bijlagen van de toelichting.

A3. Paviljoen Dakpark

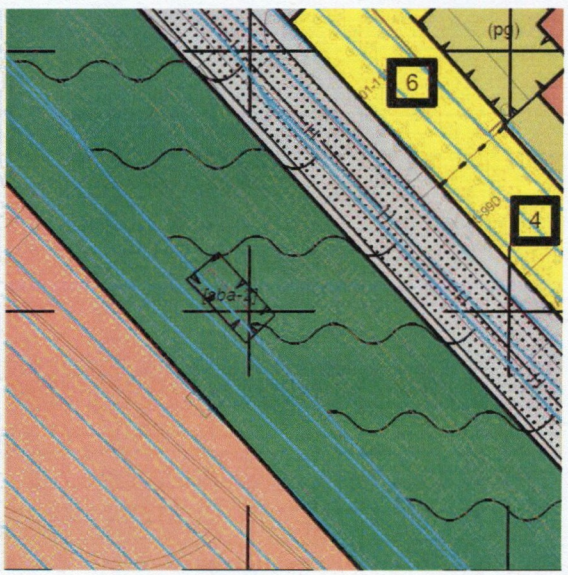
In 2018 is een tijdelijke vergunning (voor de duur van 10 jaar) verleend om een paviljoen te realiseren op het Dakpark. Omdat het om een tijdelijk initiatief gaat is het paviljoen in eerste instantie niet bestemd. Nu is de wens vanuit de initiatiefnemers binnengekomen om het paviljoen permanent te bestemmen. Vanuit het cluster Stadsontwikkeling (SO) bestaan er geen redenen om hier geen medewerking aan te verlenen. Om die reden stellen wij voor de vergunde situatie in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen, wat leidt tot de volgende inhoudelijke wijzigingen:

Verbeelding

Ter plaatse van het paviljoen wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' opgenomen.



Ontwerpbestemmingsplan



Voorstel tot vaststelling

Regels
Aan artikel 11, lid 1 wordt een nieuw sub 'e' toegevoegd, luidende:
'een paviljoen met ontmoetingsruimte, uitsluitend ten behoeve van de naastgelegen buurttuin, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2'.
Aan artikel 11, lid 2 wordt een nieuw sub 'e' toegevoegd, luidende:
Een paviljoen met ontmoetingsruimte, ter plaats van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2', met dien verstande dat:

1. De maximum bouwhoogte 5,5 meter bedraagt, gerekend vanaf het peil van het dakpark.
2. Het bebouwd oppervlak ten hoogste 35 m² bedraagt.

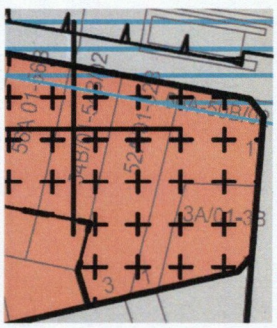
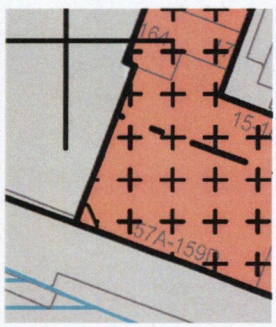
A4. Vervallen belwinkels
Gebleken is dat een aantal belwinkels is verdwenen sinds de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, waardoor de uitsterfconstructie uit het vorige bestemmingsplan geëffectueerd kan worden. Het gaat om de adressen Schiedamseweg 52 en 159. Ook is gebleken dat in de regels op het adres Schiedamseweg 189 per abuis een belwinkel toegestaan is, terwijl dat op basis van het vorige bestemmingsplan niet toegestaan was. Hier is in de huidige situatie dan ook geen belwinkel aanwezig. Wij stellen voor het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding
Ter plaatse van de adressen Schiedamseweg 52 en 159 wordt de aanduiding 'belwinkel' verwijderd





Ontwerpbestemmingsplan



Voorstel tot vaststelling

Regels
In artikel 6, lid 1, sub 'i' komen de adressen Schiedamseweg 52, 159 en 189 te vervallen.

Toelichting
Paragraaf 4.5.5 wordt aangepast op het bovenstaande.

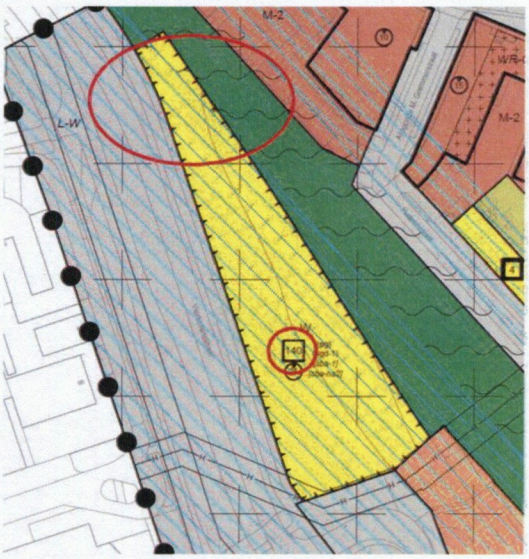
A5. Koplocatie Dakpark
De koplocatie is een woningbouwontwikkellocatie tussen Dakpark en Marconiplein. Op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan werd op basis van massastudies uitgegaan van 140 woningen. Nu is er een Nota van Uitgangspunten (NvU) in opstelling, die uitgaat van 155 woningen (waarvan 50 sociaal en 95

middenduur). Verder heeft het Hoogheemraadschap een opmerking gemaakt over de begrenzing van de ontwikkellocatie. De noordelijke punt van ontwikkellocatie ligt in het ontwerpbestemmingsplan voor een klein deel binnen de vrij te houden zone van de waterkering ter plaatse (Delflandsedijk). Verzocht is om de ontwikkellocatie aan te passen op de vrij te houden zone.

Verder is in paragraaf 4.3.1 van de toelichting beschreven dat de koplocatie deels tot 70 en deels tot 25 meter hoog bebouwd mag worden. Deze passage is achterhaald, maximaal de helft van de locatie mag tot 50 meter hoog bebouwd worden, het resterende deel tot 25 meter. Dit staat wel goed in de regels en op de verbeelding. Wij stellen voor het bestemmingsplan als volgt op het bovenstaande aan te passen:

Verbeelding

- *de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden (140)' wijzigt in 'maximum aantal wooneenheden (155)';*
- *de noordelijke grens van het bestemmingsvlak 'Wonen' aan te passen op de grens van de waterkering.*



Ontwerpbestemmingsplan



Voorstel tot vaststelling

Toelichting:

- de eerste alinea van paragraaf 4.3.1 wordt op het bovenstaande aangepast;
- paragrafen 2.1.3.1 (ladder duurzame verstedelijking), 5.41 (oppervlaktewater), 5.4.4 (rioolbelasting), 6.3.1 (m.e.r.-beoordelingsplicht), 6.5.1 (luchtkwaliteit): aanpassen in verband met 155 nieuwe woningen in plaats van 140;

A6. Ontwikkelingen Nicolaasschool Korfmakersstraat 127

In paragraaf 4.4.3 van de toelichting en bij het kopje 'ontwikkelingen' in dit raadsvoorstel is beschreven dat er een proces gaande is om vestigingen van schoolgebouwen samen te voegen, te vervangen door nieuwbouw of af te stoten voor transformatie naar woningen. Daarom is in het ontwerpbestemmingsplan van een aantal schoolgebouwen de maatschappelijke bestemming verruimd met wonen.

Over de vestiging van de Nicolaasschool aan de Korfmakersstraat 127 heeft lange tijd discussie plaatsgevonden. Op basis van de uitgevoerde Cultuurhistorische Verkenning is dit een beeldbepalend pand. Bij eerste verkenningen voor de toekomst van de Nicolaasschool was hier sloop en nieuwbouw aan de orde. In 2019 is in het MT-GOK vastgelegd dat het gebouw afgestoten zal worden ten behoeve van transformatie naar wonen met maatschappelijke voorzieningen in de plint. Er kunnen circa 12 woningen in het gebouw gerealiseerd worden. Wij stellen daarom voor de bestemming van het gebouw aan de Korfmakersstraat 127 te verruimen, zodat de toekomstige transformatie zonder ruimtelijke procedure mogelijk is. In het verlengde hiervan stellen wij voor de milieuonderzoeken aan te passen op de mogelijke 12 nieuwe woningen. Daarnaast heeft dit pand geen dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 2 gekregen in het ontwerpbestemmingsplan omdat dit het sloop/nieuwbouw scenario in de weg zou zitten. Nu besloten is het gebouw te behouden stellen wij voor deze dubbelbestemming alsnog op te nemen.

Verder is bij het kopje 'ontwikkelingen' in dit raadsvoorstel beschreven dat de kerk en gymzaal aan respectievelijk de Korfmakersstraat 131 en 139 gesloopt worden om plaats te maken voor de nieuwbouw van de Nicolaasschool. Hiervoor is een projectbestemmingsplan in procedure. Het bestaande en te behouden schoolgebouw aan de Schiedamseweg 227 valt ook binnen dit bestemmingsplan. Om te voorkomen dat de procedure van het projectbestemmingsplan en de procedure van dit bestemmingsplan elkaar doorkruisen stellen wij voor de gronden van Korfmakersstraat 131 en 139 uit het vast te stellen bestemmingsplan te halen.

Daarnaast stellen wij voor de inhoud van paragraaf 4.4.3 uit het ontwerpbestemmingsplan te actualiseren op basis van de inhoud onder het kopje 'ontwikkelingen' uit dit raadsvoorstel. Naast hetgeen hier boven beschreven staat kan de paragraaf aangevuld worden met de nieuwbouw van de Sri Sarawatieschool aan de Schiedamseweg 282 en de nieuwbouw op het Grote Visserijplein. Voor deze ontwikkelingen zal te zijner tijd een eigen ruimtelijke procedure worden gevolgd. Omdat die procedures nog niet gestart zijn blijven de gronden onderdeel van het vast te stellen gebiedsbestemmingsplan.

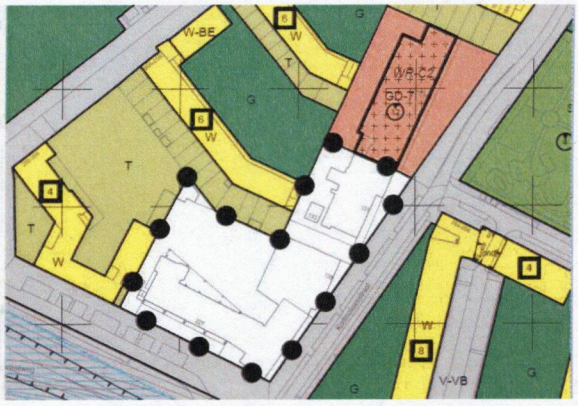
Resumerend stellen wij voor het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding

- ter plaatse van de Korfmakersstraat 127 wordt de bestemming Maatschappelijk – 1 gewijzigd in Gemengd – 7, die naast maatschappelijke voorzieningen ook wonen en tuinen toestaat;
- ter plaatse van de Korfmakersstraat 127 wordt de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 2 opgenomen, zodat het pand beschermd is tegen sloop;
- ter plaatse van de Korfmakersstraat 131 en 139 en Schiedamseweg 227 worden de gronden uit het plangebied gehaald, op basis van de plangrenzen van het projectbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Nicolaasschool'.



Ontwerpbestemmingsplan



Voorstel tot vaststelling

Toelichting

- paragrafen 2.1.3.1 (ladder duurzame verstedelijking), 5.4.4 (rioolbelasting), 6.3.1 (m.e.r.-beoordelingsplicht), 6.5.1 (luchtkwaliteit): aanpassen in verband met 12 nieuwe woningen;
- paragraaf 4.4.3 (onderwijsgebouwen): actualiseren aan de hand van nieuwste inzichten;
- paragraaf 3.1.4 (vertaling cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan): schrappen passage over Korfmakersstraat 127;
- paragraaf 1.3 (ligging en begrenzing): aanpassen op nieuwe plangrens als gevolg van projectbestemmingsplan Nicolaasschool.

A7. Stikstofdepositie

Als gevolg van de uitspraak over het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is de stikstofdepositie van het nieuwbouwprogramma dat het bestemmingsplan mogelijk maakt berekend op basis van de meest recente inzichten en rekenmethode (AERIUS, februari 2021). Hieruit volgt dat er geen effecten zijn op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Wij stellen voor deze uitkomst op te nemen in paragraaf 6.8.2 van de toelichting over gebiedsbescherming en het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

Toelichting

- De huidige passage in paragraaf 6.8.2.1 wordt aangepast op het bovenstaande;
- De (AERIUS) berekening naar stikstofdepositie wordt toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan.

A8. Staartlocatie Dakpark

Zoals in de beantwoording van zienswijze 4 is aangegeven, is het ontwerp voor de staart/Diepeveenlocatie verder uitgewerkt tussen terinzagelegging en vaststelling van het bestemmingsplan. Het definitieve ontwerp voor de nieuwbouw op de staartlocatie gaat uit van 5 woongebouwen van 4 tot 11 bouwlagen met in totaal ca. 190 woningen. De woningen worden voor de helft verkocht en de andere helft wordt huur. Van deze huurwoningen wordt minimaal 30% verhuurd in het middendure segment. De overige woningen worden verhuurd in de vrije sector. In één van de gebouwen komt een commerciële plint die ingevuld kan worden met maatschappelijke voorzieningen, kantoren, horeca, dienstverlening of bedrijvigheid (maximaal 200 m²). De al bestaande trap naar het Dakpark aan de Bospolderzijde wordt doorgetrokken naar de

Vierhavensstraat en tussen de bouwblokken komen paden die de Vierhavensstraat met het Dakpark verbinden. Hiermee wordt de toegankelijkheid van het Dakpark vergroot.

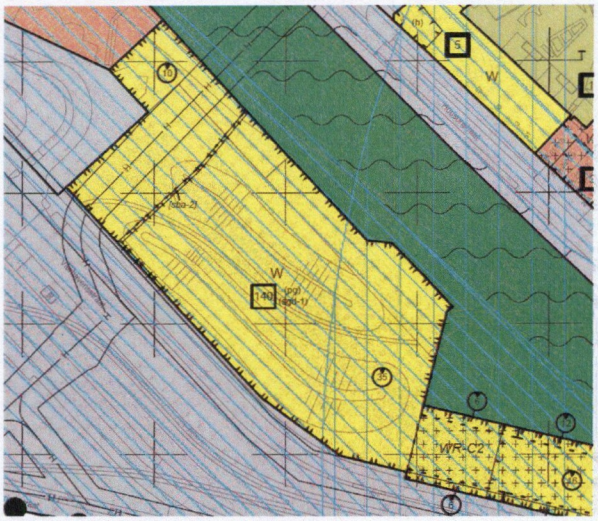
In het ontwerpbestemmingsplan is een groot, globaal bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen met een maximum bouwhoogte van overwegend 35 meter. Nu het ontwerp voor de locatie uitgewerkt is stellen wij voor de verbeelding aan te passen op het uiteindelijke ontwerp. Dit is ook noodzakelijk omdat één van de beoogde woongebouwen buiten het globale bestemmingsvlak valt. Dit betekent overigens niet dat er extra bouwmogelijkheden worden geboden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Per saldo neemt het te bebouwen oppervlak af, te meer omdat de woonbestemming aan de westelijke zijde komt te vervallen. Hier wordt nu een nieuwe opgang naar het Dakpark gerealiseerd. Ook de maximum bouwhoogte van 35 meter die voor een groot deel van het globale bestemmingsvlak geldt wordt ingeperkt en vervangen door een bouwhoogte per gebouw. Deze varieert van 14 meter tot 35 meter. Afhankelijk van het blok gaat het om 4 tot 11 bouwlagen. Tussen de woongebouwen komt een gebouwde parkeervoorziening. Het dak wordt ingericht als gemeenschappelijke binnentuin die overdag publiekelijk toegankelijk is. Hier wordt de bestemming 'Tuin' met de aanduiding 'parkeergarage' opgenomen. Sommige gevels worden extra geïsoleerd in verband met nestgeluid.

De uitwerking van het grote, globale bestemmingsvlak naar vijf aparte bestemmingsvlakken voor de woongebouwen heeft gevolgen voor het akoestisch onderzoek. Het akoestisch onderzoek van het ontwerpbestemmingsplan is hier reeds op aangepast. Daarbij is ook onderzoek gedaan naar de invloed van nestgeluid (zie ambtshalve wijziging A2).

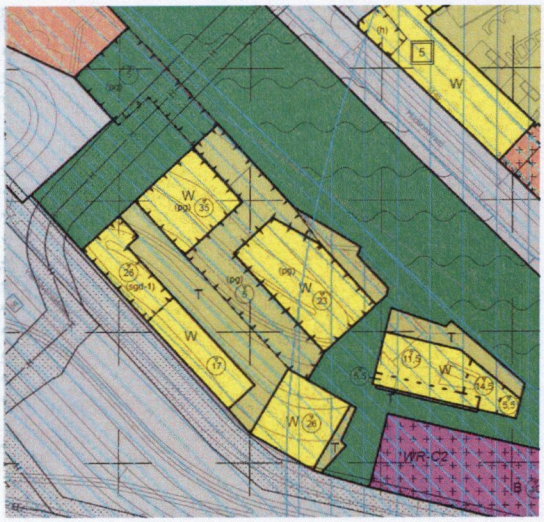
Resumerend stellen wij voor het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding

- het globale bestemmingsvlak 'Wonen' wordt gewijzigd in vijf kleinere bestemmingsvlakken 'Wonen' en de bestemming 'Tuin' (ter plaatse van het binnenterrein);
- de aanduiding 'parkeergarage' wordt aangepast op de ligging van de toekomstige parkeergarage;
- de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' komt te vervallen;
- de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1' die eerst op het hele bestemmingsvlak was opgenomen komt nu alleen ter plaatse van gebouw 2;
- het westelijk deel van het globale bestemmingsvlak 'Wonen' (ter plaatse van de toekomstige trap naar het Dakpark) wijzigt in 'Verkeer-Verblijfsgebied'. De maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte' (10 meter) hier komt te vervallen;
- de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte' (35 meter) wordt vervangen door een aanduiding per gebouw zoals in onderstaande figuur. De bouwhoogte is met de klok mee en beginnend bij het meest zuidelijke vierkante gebouw: 26 meter, 17 meter / 26 meter, 35 meter, 23 meter en 5,5/11,5/14,5 meter.



Ontwerpbestemmingsplan



Voorstel tot vaststelling

Regels

- Artikel 11 (Groen), lid 11.2 onder 'a' wordt als volgt aangevuld:
  'bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m^3 (al dan niet ondergronds), bovenleidingsmasten c.q. -portalen ten behoeve van trambanen, bruggen, duikers, (brand)trappen'
- Artikel 11 (Groen), lid 11.2 onder 'b' wordt als volgt aangevuld:
  '*uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld, met dien verstande dat uitstekende delen ter plaatse van de staart/Diepeveenlocatie 3 meter uit de gevel mogen steken';*
- Aan artikel 11 (Groen), lid 11.1, wordt een nieuw sub 'e' toegevoegd, luidende:
  '*terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming, uitsluitend ter plaatse van de staart/Diepeveenlocatie';*
- Artikel 17 (Tuin), lid 17.2.2 onder 'g' wordt als volgt aangevuld:
  '*uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld, met dien verstande dat uitstekende delen ter plaatse van de staart/Diepeveenlocatie 3 meter uit de gevel mogen steken'.*

Toelichting

- paragraaf 4.3.2 wordt integraal aangepast op het definitieve ontwerp voor de staartlocatie;
- paragrafen 2.1.3.1 (ladder duurzame verstedelijking), 6.3.1 (m.e.r.-beoordelingsplicht), 6.5.1 (luchtkwaliteit): aanpassen in verband met 190 nieuwe woningen in plaats van 140;
- paragraaf 6.2 (geluid) wordt integraal aangepast op de het bovenstaande. Hierbij zal ook een motivatie opgenomen worden om af te wijken van het gemeentelijk ontheffingenbeleid;
- paragraaf 2.2.1.1 onder 'Artikel 6.25 Molenbiotoop' wordt aangepast op de nieuwe bouwhoogtes. Hierin wordt onder andere genoemd dat de provincie

medewerking verleend om af te wijken van de provinciale regels ten aanzien van de molenbiotoop op grond van artikel 6.34 van de omgevingsverordening;
- het ontwerp-hogere waarden besluit wordt aangepast op basis van het akoestisch onderzoek dat uitgevoerd is voor het definitieve stedenbouwkundige ontwerp voor de staartlocatie (zie ook ambtshalve wijziging 'A20');
- hoofdstuk 5 wordt integraal aangepast op de veranderde opzet voor de Diepeveenlocatie en de afstemming die daarover heeft plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Delfland.

A9. Diepeveen

In de huidige situatie bestaat het Diepeveencomplex uit een magazijngebouw uit 1914 (waarvan een deel een opbouw heeft uit de jaren '60), een gebouwdeel uit de jaren '60 en het rijksmonumentale Diepeveengebouw uit de jaren '30. Op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan werd uitgegaan van transformatie naar wonen en commerciële functies in de plint, en een optopping van het magazijngebouw met één of twee lagen. De bestemming in het ontwerpbestemmingsplan is daarom 'Wonen', waarbij ook andere functies in de plint zijn toegestaan. Later is de eigenaar afgestapt van het idee van transformatie naar woningen en ontstond het idee voor herontwikkeling naar kleinschalige maakbedrijven, horeca, kantoorruimtes en een kleinschalige evenementenlocatie.

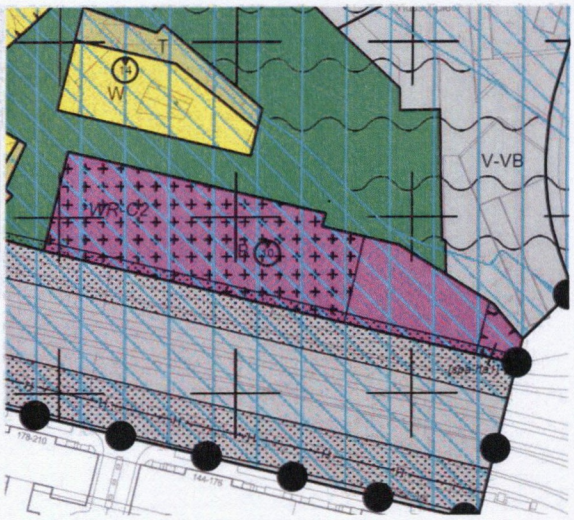
Transformatie van het complex blijkt nu op korte termijn helemaal niet meer aan de orde. Omdat hierover ook nog geen concrete (financiële) afspraken gemaakt zijn met de eigenaar stellen wij daarom voor de bestemming 'Wonen' uit het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf', op basis van het bestemmingsplan uit 2009. De regeling uit het bestemmingsplan uit 2009 wordt inhoudelijk één op één overgenomen. De plintfuncties uit het ontwerpbestemmingsplan komen daarmee ook te vervallen. Wanneer er wel een concreet plan is voor transformatie kan hiervoor een aparte ruimtelijke procedure gevolgd worden.

Wij stellen voor de bestemming van het Diepeveencomplex als volgt aan te passen op het bovengenoemde:

Verbeelding
- de bestemming 'Wonen' wijzigt in de nieuwe bestemming 'Bedrijf' (zie hieronder);
- de maatvoeringsaanduidingen 'maximum bouwhoogte' 6 meter, 16 meter, 12 meter en 10 meter komen te vervallen en worden vervangen door de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte' 10 meter;
- de aanduiding 'parkeergarage' komt te vervallen;
- de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' komt te vervallen;
- de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1' komt te vervallen;
- de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -1' komt te vervallen;



Ontwerpbestemmingsplan



Voorstel tot vaststelling

Regels

- artikel 23 (Wonen), lid 23.1, sub 'l' komt te vervallen;
- voor artikel 3 (Bedrijf - Nutsvoorziening) wordt een nieuw artikel 'Bedrijf' toegevoegd, luidend als onderstaand, en de overige artikelen worden doorgenummerd.

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven t/m categorie 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

3.2.2 Bebouwingsnorm

a. *de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;*
b. *ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' is een hoogteaccent tot een maximum van 30 meter toegestaan.*

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan.

3.3.3 Hoog-risico biologisch laboratorium

Ten aanzien van het bepaalde in lid 3.1 geldt dat een nieuw hoog-risico biologisch laboratorium niet is toegestaan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Toegestane bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

3.4.2 Hoog-risico biologisch laboratorium

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3.3; alvorens deze omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de VRR en de GGD, waarbij VRR en GGD hun advies baseren op het 'Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond'.

Toelichting

- paragraaf 4.3.2 wordt aangepast op het vervallen van de transformatie van het Diepeveencomplex;
- paragraaf 2.2.1.1 onder 'Artikel 6.25 Molenbiotoop' wordt aangepast op de aangepaste bouwhoogte;
- de ontwerp-hogere waarden komen te vervallen voor deze locatie.

A10. Artikel 9 (Gemengd – 6)

Gebleken is dat de niet-woonfuncties die binnen Gemengd – 6 mogelijk zijn (bedrijven, kantoren, dienstverlening en praktijkruimten) per abuis ook op de verdiepingen zijn toegestaan, wat niet de bedoeling is. De verdiepingen zijn uitsluitend bedoeld voor wonen. Ook in het vorige bestemmingsplan waren deze functies alleen op de begane grond toegestaan. Wij stellen voor deze omissie in het vast te stellen bestemmingsplan als volgt (en conform de andere gemengde bestemmingen) te repareren:

Regels

Artikel 9 (Gemengd – 6), lid 9.1 wijzigt in:

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. op de begane grond:

1. *bedrijven t/m categorie 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;*
2. *kantoren;*
3. *dienstverlening;*
4. *praktijkruimten.*

b. op de verdiepingen: wonen

c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is op de begane grond tevens detailhandel toegestaan op de adressen Grote Visserijstraat 21, 27, 31, 35, 8 t/m 16, 20, 30 en 32;

d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is op de begane grond tevens een horecavestiging toegestaan op het adres Grote Visserijstraat 6;

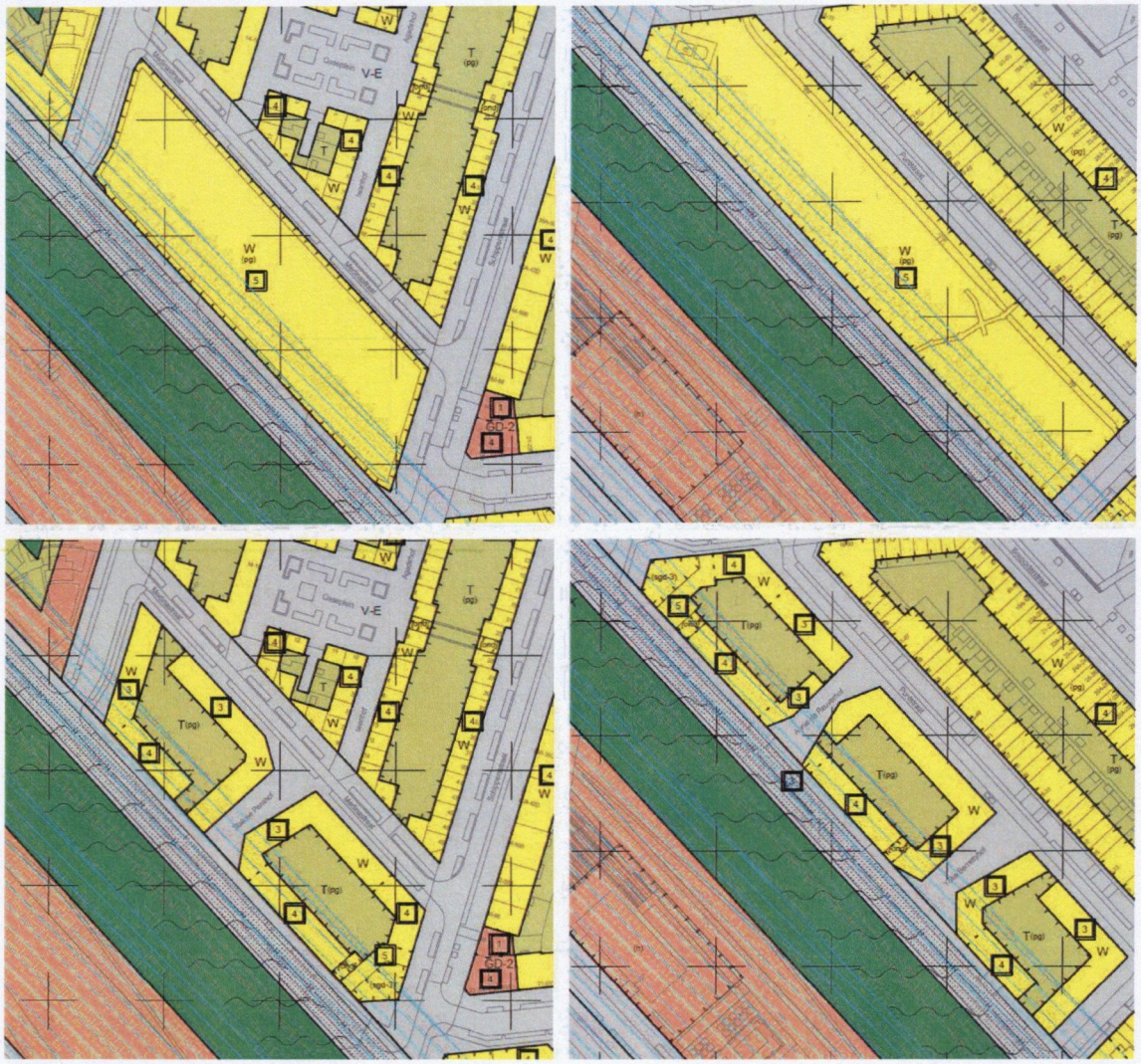
e. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, tuinen, ontsluitingswegen en -paden.

A11. The Hudsons

In paragraaf 4.4.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is uitgelegd dat er voor The Hudsons een globaal bestemmingsvlak is opgenomen omdat de omgevingsvergunningen nog niet onherroepelijk waren op het moment van terinzagelegging. Zie ook zienswijze 3. Alle vergunningen zijn inmiddels onherroepelijk. Daarom stellen wij voor het globale bestemmingsvlak en bijbehorende hoogtes als onderstaand aan te passen op de vergunde situatie:

Verbeelding

- de bestemming 'Wonen' wijzigt in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' ter plaatse van de doorsteken, en in de bestemming 'Tuin' ter plaatse van de binnenterreinen;
- de functieaanduiding 'parkeergarage' wordt alleen opgenomen ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Tuin';
- ter plaatse van de onderdoorgangen komt een aanduiding 'onderdoorgang';
- ter plaatse van de twee bedrijfsruimten in de plint wordt de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3' opgenomen;
- de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal bouwlagen' (5) wijzigt op grond van het ontwerp deels in maximaal 3 of 5 bouwlagen.



Boven: ontwerpbestemmingsplan
Onder: voorstel tot vaststelling

Regels

- Aan artikel 23 (Wonen), lid 23.1, wordt na sub 'p' een nieuw sub toegevoegd, luidende:
  'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 3' zijn op de begane grond tevens kantoren, horeca, bedrijven t/m categorie 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels en maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de geluidsgevoelige objecten genoemd in artikel 1 van deze regel toegestaan.'
- Aan artikel 23 (Wonen), lid 23.4 wordt een nieuw sublid toegevoegd 23.4.4, luidende:
  'ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd – 3' is in totaal maximaal één horeca-inrichting toegestaan'.

Toelichting

De passage in paragraaf 4.4.2 wordt aangepast op het feit dat de omgevingsvergunningen onherroepelijk zijn. Verder wordt aangevuld dat er ook twee bedrijfsruimten vergund zijn.

A12. Schipper III

De locatie Schipper III ligt op de hoek van de Hudson- en Zeilmakersstraat en ligt al sinds het bombardement van 1943 braak. Hierdoor heeft het verder gesloten bouwblok een open einde. Er is tijdelijk een speeltuinvereniging aanwezig. Nu is er een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld (vaststelling door gebiedsaccountmanager beoogd voor 2021) om marktpartijen uit te nodigen de locatie te herontwikkelen. Zo ontstaat er weer een gesloten bouwblok. Op basis van de NvU kunnen er maximaal 45 nieuwe woningen gerealiseerd worden. De planologische mogelijkheid hiervoor was al in het vorige bestemmingsplan aanwezig, ter plaatse was de bestemming Gemengd II opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is deze bestemming omgezet in Wonen omdat de verwachting bestond dat hier uitsluitend woningen zouden komen. In de in opstelling zijnde NvU wordt echter ook de mogelijkheid geboden om de begane grond te gebruiken ten behoeve van werken. Te denken valt aan kleinschalige bedrijvigheid, ateliers of kantoren, die al dan niet gekoppeld zijn aan de bovengelegen woning. Parkeren is in de NvU beoogd op het achtererf, maar dat is op basis van het ontwerpbestemmingsplan niet mogelijk. Een deel van het achtererf heeft de bestemming Groen en een deel heeft de bestemming Tuin.

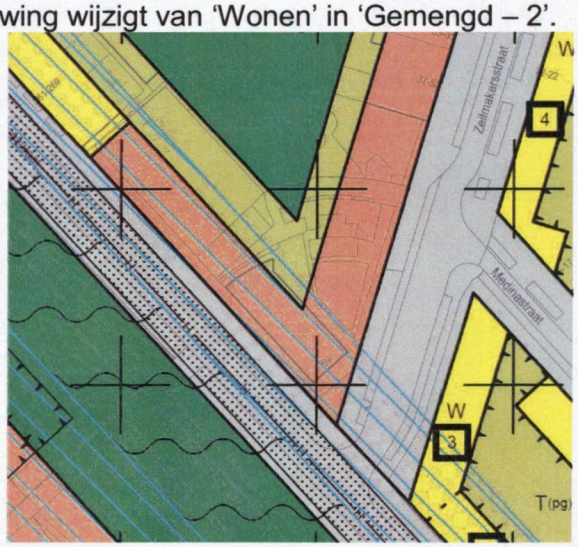
Wij stellen voor de gemengde bestemming uit het vorige bestemmingsplan weer op te nemen, die naast wonen bedrijven t/m categorie 2, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening mogelijk maakt op de begane grond. Verder stellen wij voor het hele achtererf te bestemmen als Tuin, en parkeren op deze locatie mogelijk te maken in de regels.

Verbeelding

De bestemming van de toekomstige bebouwing wijzigt van 'Wonen' in 'Gemengd – 2'.



Ontwerpbestemmingsplan



Voorstel tot vaststelling

Regels

Artikel 17 (Tuin), lid 17.1 sub 'e' wordt gewijzigd in:
'ter plaatse van het binnenterrein van de Zoutziedersstraat 18-20 en het achtererf van de locatie 'Schipper III' (hoek Hudsonstraat en Zeilmakersstraat) mogen de gronden tevens gebruikt worden ten behoeve van parkeren.'

A13. Aanpak Mathenesserweg

In het kader van de Aanpak Mathenesserweg van uit Directie Veilig is de gemengde bestemming van een groot aantal panden aan deze weg verengd om het woon- en leefklimaat te verbeteren. Dit hangt samen met het enthousiasmeren van zo veel

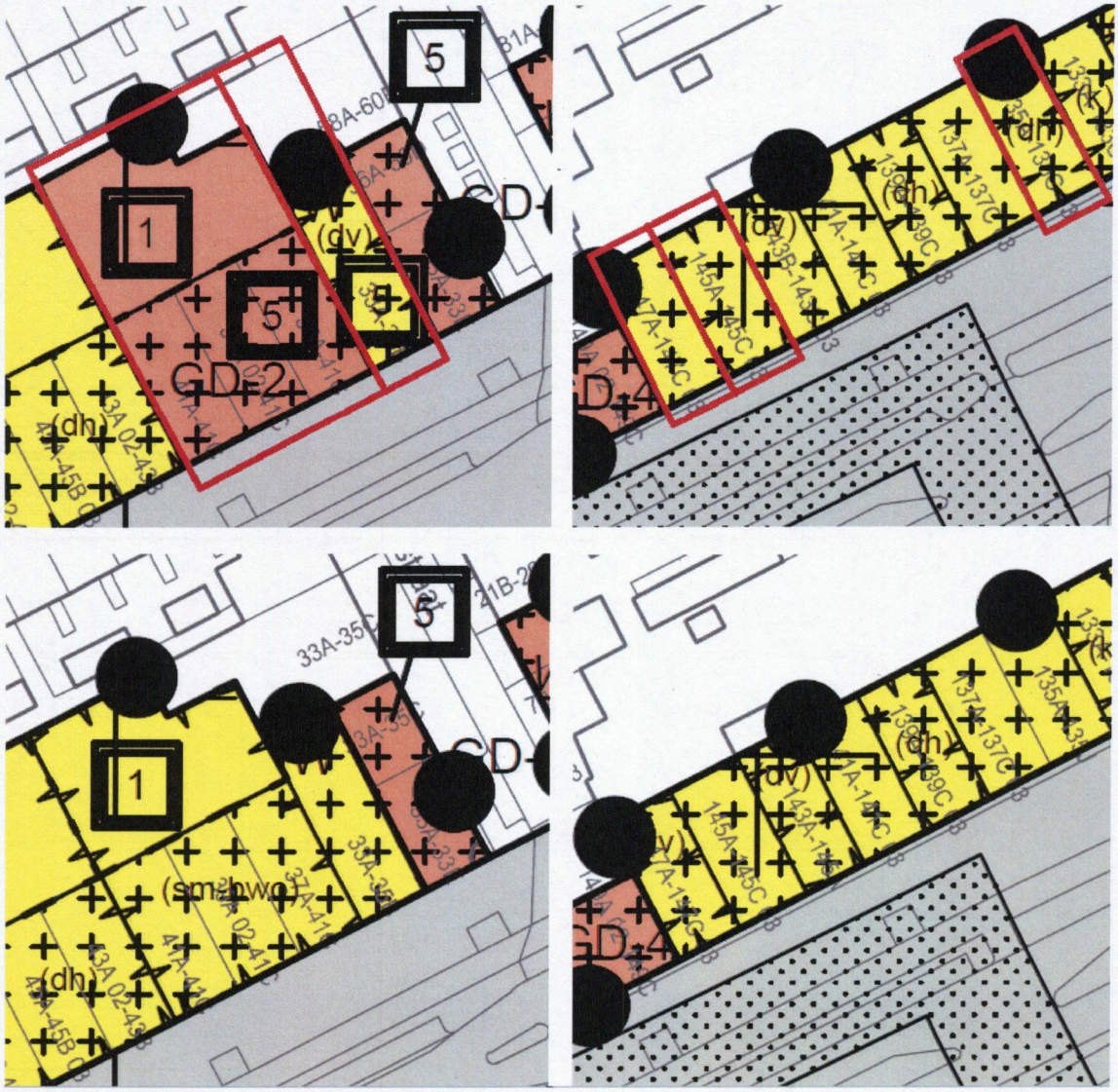
mogelijk pandeigenaren om hun pand te transformeren naar woning. De aanpak is succesvol, een groot aantal panden is inmiddels getransformeerd. Uitgebreide uitleg en onderbouwing hierover is te vinden in paragraaf 4.3.3 van de toelichting. Bij het onderdeel 'ontwikkelingen' van dit raadsvoorstel is ook een korte beschrijving opgenomen.

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was dit proces nog niet afgerond. Nu is dat wel het geval. Het resultaat is dat bij nog meer panden de gemengde bestemming verengd kan worden, omdat ze getransformeerd zijn of omdat er afspraken zijn gemaakt met de eigenaar.

Wij stellen voor om onderstaande wijzigingen door te voeren.

Verbeelding

- ter plaatse van de Mathenesserweg 35 vervalt de aanduiding 'dienstverlening';
- ter plaatse van de Mathenesserweg 37 t/m 41 wijzigt de bestemming 'Gemengd – 2' naar 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – begeleid wonen';
- ter plaatse van de Mathenesserweg 135 vervalt de aanduiding 'detailhandel';
- ter plaatse van de Mathenesserweg 145 vervalt de aanduiding 'dienstverlening';
- ter plaatse van de Mathenesserweg 147 wordt de aanduiding 'dienstverlening' toegevoegd.



Boven: situatie ontwerpbestemmingsplan
Onder: voorstel tot vaststelling

Regels
Aan artikel 23 (Wonen), lid 23.1, wordt na sub 'p' het volgende toegevoegd:
'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – begeleid wonen' is op de begane grond tevens een voorziening voor begeleid wonen toegestaan.'

Toelichting
De passage in paragraaf 4.3.3 wordt aangepast op het eindresultaat van de aanpak.

A14. Horeca
Sinds de terinzagelegging is er een aantal dingen gewijzigd ten aanzien van horeca. In paragraaf 2.4.1.1 over het Horecagebiedsplan staat beschreven dat nieuwe horeca alleen mogelijk is in Pier 80 en in het Diepeveengebouw. De horeca in het Diepeveengebouw is komen te vervallen nu transformatie niet op korte termijn aan de orde is. Wel wordt nieuwe horeca gerealiseerd in de nieuwbouw van de staart/Diepeveenlocatie. Ook op de koplocatie van het Dakpark lijkt een invulling met horeca nu concreet en gewenst. In één van de twee commerciële ruimtes van The

Hudsons komt mogelijk ook horeca. Het gaat in alle drie de gevallen om categorie 1-horeca, zoals een lunchroom of koffiebar. Omdat de drie locaties niet genoemd zijn in het Horecagebiedsplan Delfshaven 2019-2021 is afstemming gezocht met Directie Veiligheid. Zij zijn positief over nieuwe horeca op deze locaties. Wij stellen voor paragraaf 2.4.1.1 over het Horecagebiedsplan op het bovenstaande aan te passen.

Toelichting
Paragraaf 2.4.1.1 wordt aangepast op het bovenstaande.

A15. Groene daken achterbouw
Bij een deel van de bebouwing aan de Schiedamseweg, Mathenesserweg en Grote Visserijstraat bestaat de planologische mogelijkheid om éénlaagse achterbouw te realiseren. Op een aantal locaties is deze achterbouw ook aanwezig. In het bestemmingsplan uit 2009 is bepaald dat indien de zone voor de achterbouw met meer dan 50% bebouwd wordt, het meerdere van deel van de achterbouw een begroeid/ groen dak moet hebben. Deze regeling is per abuis niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Wij stellen voor deze regeling alsnog op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan en onderstaande wijzigingen door te voeren:

Regels
- aan artikel 6 (Gemengd – 3), lid 6.2.2 wordt een nieuw sub 'c' toegevoegd, luidende: *indien de gronden waar één bouwlaag is toegestaan voor meer dan 50% bebouwd worden, dient het meerdere deel van de bebouwing te worden voorzien van een begroeid dak;*
- aan artikel 9 (Gemengd – 6), lid 9.2.2 wordt een nieuw sub 'c' toegevoegd, luidende: *indien de gronden waar één bouwlaag is toegestaan voor meer dan 50% bebouwd worden, dient het meerdere deel van de bebouwing te worden voorzien van een begroeid dak.*

A16. Dakterrassen en dakopbouwen
Het bestemmingsplan uit 2009 bevat geen regeling voor dakterrassen en dakopbouwen, waardoor deze zaken niet toegestaan zijn.
Het ontwerpbestemmingsplan bevat deze regeling ook niet. De afdeling stedenbouw (SO) heeft aangegeven dat dakterrassen en -opbouwen wenselijk zijn in Bospolder – Tussendijken. Bestaande woningen kunnen zo worden vergroot en er kan meer woonkwaliteit ontstaan. Om die reden stellen wij voor het bestemmingsplan alsnog van een regeling te voorzien. Hierdoor zijn dakterrassen en -opbouwen toegestaan, wanneer voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

Wij stellen voor het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

Regels
- Artikel 1.29 (begrip 'dakterras') wordt als volgt gewijzigd:
  Een bouwkundige voorziening op het platte dak van een gebouw dat bestaat uit een te betreden vlak (terrasvloer), geheel of gedeeltelijk omgeven door een terrasafscheiding (vloerafscheiding).

- Na artikel 1.29 wordt een nieuw artikel toegevoegd, luidende:
  1.30 Dakopbouw
  Een dakopbouw is één gedeeltelijke bouwlaag die geplaatst wordt op een gedeelte van een plat dak van een woning ten behoeve van één of meer van de daaronder gelegen woningen ter vergroting van de woonkwaliteit.
  De navolgende artikelen worden doorgenummerd.
- Aan artikel 36 (algemene bouwregels) wordt een nieuw lid 36.12 toegevoegd, luidende:
  36.12 Dakterrassen en dakopbouwen
  Indien de maximum toegestane bouwhoogte/aantal bouwlagen van een gebouw is bereikt, geldt dat een dakterras en dakopbouw bij een woonfunctie mag worden gerealiseerd onder de voorwaarden dat:
  a. *voor een dakterras geldt dat een terrasafscheiding een maximum bouwhoogte heeft van 1,2 m, gemeten vanaf de terrasvloer met een maximumhoogte van 0,4 meter en op een afstand van minimaal 1,2 meter uit de dakrand aan de voorgevel. Bij vrijstaande bouwblokken geldt de 1,2 meter afstand voor alle dakranden die geen andere bebouwing raken. Indien een borstwering aanwezig is die als afscheiding kan functioneren, kan daarmee worden volstaan.*
  b. *voor dakopbouwen geldt dat op het dak van plat afgedekte bebouwing een gebouwde voorziening toegestaan is met een maximum hoogte van 3,2 meter. De minimum afstand tussen deze voorziening tot de dakrand van de voor- en achtergevel bedraagt 3,2 meter, met dien verstande dat deze minimum afstand bij vrijstaande bebouwing tot alle dakranden geldt. Het realiseren van een dakopbouw op bestaande bouw is alleen toegestaan indien dit leidt tot woningvergroting, niet om een woning toe te voegen.*

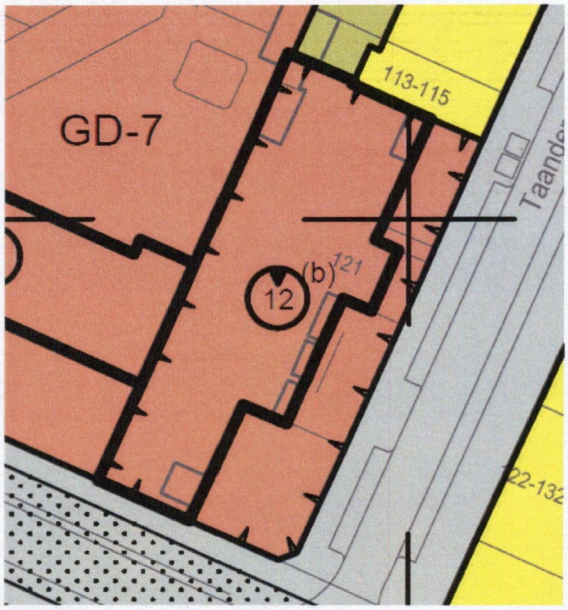
Toelichting
In paragraaf 4.5 (juridische planbeschrijving) wordt een uitleg opgenomen over de regeling.

A17. Taandersstraat 121
Het pand Taandersstraat 121 heeft in het ontwerpbestemmingsplan een gemengde bestemming die o.a. transformatie naar woningen mogelijk maakt. Het pand is echter verkocht aan een tandarts, met de maatschappelijke bestemming uit het bestemmingsplan uit 2009. De gemengde bestemming is niet langer wenselijk vanwege het tekort aan maatschappelijke ruimtes in deze en andere Rotterdamse wijken. Zie ook de reactie op het advies van de Gebiedscommissie over dit pand en het tekort.

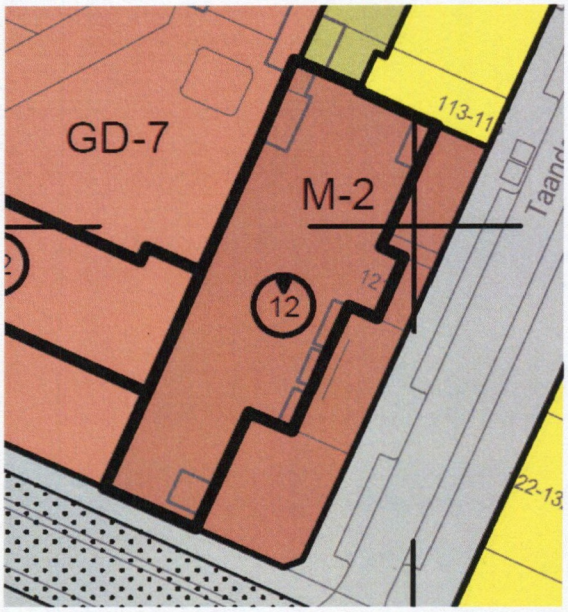
Wij stellen voor de voor de bestemming van het pand te wijzigen in 'Maatschappelijk – 2' en het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding

- de bestemming van het pand wijzigt van 'Gemengd – 7' in 'Maatschappelijk – 2';
- de functieaanduiding 'bedrijf' vervalt.



Situatie ontwerpbestemmingsplan



Voorstel tot vaststelling

Regels

Artikel 10, lid 10.1 onder 'd' wordt geschrapt.

Toelichting

De passage over Taandersstraat 121 wordt geschrapt.

A18. Hogere waarden

Door het aangepaste akoestisch onderzoek (zie A2) naar industrielawaai zijn de aan te vragen hogere waarden op een deel van de ontwikkellocaties nu anders. Op vrijwel alle locaties blijkt de berekende geluidbelasting, en daarmee de te verlenen hogere waarde, nu lager. Op sommige locaties komt de hogere waarde zelfs te vervallen. Slechts op een enkele locatie is een hogere geluidbelasting berekend. Nergens wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden. Vanwege de veelheid van de veranderingen is geen uitputtend overzicht opgenomen in dit raadsvoorstel.

Verder is er een aantal ontwikkellocaties komen te vervallen of gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- Locatie H (Taandersstraat 122) komt te vervallen omdat het pand niet meer bestemd wordt voor transformatie (zie A15);
- Locatie I (Korfmakersstraat 127 en 131) wordt toegevoegd aan het hogere waarden-besluit, voor zover het de locatie Korfmakersstraat 127 betreft;

- Locatie D-1 (staart/Diepeveenlocatie) is uitgesplitst in 6 aparte onderzoeklocaties gebaseerd op de uiteindelijke stedenbouwkundige invulling, in plaats van één globale onderzoeklocatie. Per onderzoeklocatie is nu een hogere waarde berekend;
- Locatie D-2 (Diepeveenpand) komt te vervallen omdat er niet langer transformatiemogelijkheden geboden worden (zie A9);
- Locatie E (Jan Kobellstraat 2-3) komt te vervallen omdat de transformatie reeds vergund is;
- Voor locaties B en C komen de hogere waarden voor het industrielawaai vanuit Havens Noord Oost-Frankenland te vervallen vanwege de opmerkingen van het Havenbedrijf (zie 'A2');
- Locatie 93 wordt toegevoegd aan het hogere waarden besluit omdat hier de transformatie van een aantal winkelpanden naar woningen zal worden vergund. Voor de locatie worden hogere waarden van 65 dB voor wegverkeerslawaai aangevraagd. De transformatie verloopt verder via een eigen procedure. Dit is afgestemd met DCMR en de bouwinspecteur.

Wij stellen voor het bestemmingsplan als volgt aan te passen op het bovenstaande:

Toelichting
- het bovenstaande wordt verwerkt in het definitieve hogere waarden-besluit, dat wordt opgenomen in bijlage 3 van de toelichting;
- de inhoud van paragraaf 6.2 (geluid) wordt integraal aangepast op het bovenstaande, evenals bijlage 2 van de toelichting.

A19. Jan Kobellstraat 2-3
Het pand Jan Kobellstraat 2-3 is de voormalige openbare basisschool De Driehoek. In paragraaf 4.4.4 van het ontwerpbestemmingsplan staat beschreven dat het pand verkocht gaat worden als transformatieobject maar dat er nog geen concrete plannen zijn. Verwacht werd dat er 7 appartementen konden worden gerealiseerd. De locatie heeft daarom een tuin- en woonbestemming. Inmiddels is vergunning verleend om het pand te transformeren naar 12 appartementen. De werkzaamheden zijn in volle gang en bijna gereed. De bestemmingslegging uit het ontwerpbestemmingsplan sluit aan bij de nieuwe functie van het gebouw, maar de toekomstige bergkasten zijn niet mogelijk op basis van het ontwerpbestemmingsplan.

Wij stellen voor het bestemmingsplan als volgt aan te passen op de vergunde situatie:

Regels
- artikel 17 (Tuin), lid 17.1 wordt aangevuld met een nieuw sub 'f', luidende: 'ter plaatse van de Jan Kobellstraat 2-3 mogen de gronden tevens gebruikt worden voor bergkasten, behorende bij de woningen ter plaatse';
- artikel 17, lid 17.2.2 wordt aangevuld met een nieuw sub 'k', luidende: 'de bouwhoogte van een berging als bedoeld in artikel 17.1 onder 'f' mag niet meer bedragen dan 2 meter'.

Toelichting

- paragraaf 4.4.4 wordt aangepast op de vergunde situatie;
- paragrafen 2.1.3.1 (ladder duurzame verstedelijking), 5.4.4 (rioolbelasting), 6.3.1 (m.e.r.-beoordelingsplicht), 6.5.1 (luchtkwaliteit): aanpassen in verband met 12 nieuwe woningen in plaats van 7.

A20. Beoordeling Milieu effectrapportage (MER)

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan heeft het college besloten geen MER op te stellen voor dit bestemmingsplan. De motivering van dit m.e.r.beoordelingsbesluit is opgenomen in paragraaf 6.3. In deze paragraaf wordt geconcludeerd dat het niet nodig is een MER op te stellen, omdat er geen belangrijke nadelige effecten voor het milieu te verwachten zijn. Door de ambtshalve wijzigingen maakt het bestemmingsplan onder andere een aantal extra nieuwe woningen mogelijk, wat van invloed is op de milieueffecten van dit bestemmingsplan. De effecten van de wijzigingen zijn beschouwd, hierover het volgende.

De milieueffecten van dit bestemmingsplan nemen slechts in zeer geringe mate toe door de voorgestelde wijzigingen. Er worden ca. 70 nieuwbouwwoningen extra mogelijk gemaakt ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan en er wordt op bepaalde locaties lichte horeca toegestaan dat eerder niet voorzien was. Deze nieuwe functies leiden niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De extra verkeersgeneratie ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is zeer gering.
De luchtkwaliteit neemt nog steeds niet in betekende mate toe (paragraaf 6.5.1).
Tevens blijkt uit het aangepaste akoestisch onderzoek dat voor een deel van de woningen de voorkeurswaarde overschreden wordt. Het akoestisch onderzoek en het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder tonen aan dat voor de onderzochte locaties hogere waarden verleend kunnen worden. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor een deel van de locaties komt de geluidbelasting boven de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Voor deze woningen worden (gevel)maatregelen toegepast om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. In het akoestisch onderzoek naar nestgeluid van afgemeerde schepen heeft er tevens toe geleid dat de nieuwe woningen extra worden geïsoleerd.

Het besluit om geen MER op te stellen dat genomen is bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is dus nog steeds van toepassing. Ondertussen is er ook een nieuwe werkwijze ten aanzien van de m.e.r.-beoordeling.
Ontwerpbestemmingsplannen worden tegenwoordig voorzien van een separaat document met het m.e.r.-beoordelingsbesluit en bijbehorende motivering. Bij de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan was deze werkwijze nog niet van toepassing. Bovenstaande beschouwing wijst uit dat het besluit van destijds op juiste wettelijke gronden is genomen en er geen reden is dat besluit te herzien. Wel is het belangrijk de motivatie in paragraaf 6.3 te actualiseren op basis van de voorgestelde ambtshalve wijzigingen.

Wij stellen daarom voor het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

Toelichting
Paragraaf 6.3 (Milieu effectrapportage) wordt aangepast op grond van bovenstaande beschouwing.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Kop- en Staart/Diepeveenlocatie Dakpark
Beide gronden, waar een ontwikkelgerichte bestemming is opgenomen, zijn in eigendom van de gemeente Rotterdam. Beide locaties maken onderdeel uit van de vastgestelde grondexploitatie Vierhavensstrip, waarmee het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd is. De kosten voor de extra gevelisolatie bij de staartlocatie vanwege het nestgeluid worden gedragen door de gemeente. Hiervoor is budget gereserveerd in het Versnellingsbudget Bouwproductie.

Schipper III
De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Deze ontwikkellocatie valt onder de grondexploitatie van de Hudsons, die al lange tijd geleden vastgesteld is.
Het kostenverhaal is hiermee verzekerd.

Overig
Voor het overige legt het bestemmingsplan overwegend de planologische mogelijkheden vast die in de vorige bestemmingsplannen al waren opgenomen.
De enige wijziging ten opzichte van deze bestemmingsplannen betreft een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van een aantal bestaande panden. Aangenomen kan echter worden dat er als gevolg van deze verruiming geen sprake zal zijn van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening. Voor deze gebruiksverruiming is dan ook geen sprake van een wettelijke verplichting tot kostenverhaal.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

Bijlage 1:	ontwerpbestemmingsplan “Bospolder-Tussendijken”;
Bijlage 2:	verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
Bijlage 3:	ingekomen zienswijzen;
Bijlage 4:	namenlijst reclamanten;
Bijlage 5:	advies gebiedscommissie Delfshaven 13 november 2019.

Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 juni 2021
(raadsvoorstel nr. *dit vult de griffie later in*);

gelet op Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzen met nummer 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7 ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan “NL.IMRO.0599.BP1095BospTussend-on01” met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier, De voorzitter,