Rotterdam, 13 juli 2021. BS21/00991 21bb009045

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan “Grote Beer”.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:
1. De zienswijze deels ongegrond en deels gegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan “Grote Beer”, t_NL.IMRO.0599.BP2149GrBeer-on01 met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2149GrBeer-on01, gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders.
3. Aan artikel 3.3.1. van de planregels het volgende subartikel toe te voegen: “Detailhandel als bedoeld in 3.1 sub b, mag niet worden ingevuld met detailhandel uit de ‘Branchegroep 'dagelijks' ”.
4. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Op grond van artikel 4 van de Verordening inspraak, burgerinitiatief en referenda Rotterdam 2014 melden wij u dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan onderwerp van een referendum kan zijn.

Waarom dit voorstel? / Waarom nu voorgelegd?
Op de projectlocatie gelegen aan de Grote Beer, is een woontoren beoogd ten behoeve van maximaal 199 woningen. In de plint zijn enkele (commerciële) voorzieningen beoogd, in de vorm van detailhandel, kantoor en/of dienstverlening.
Op dit moment is sprake van een leeg grasveld.
Er is sprake van een grote behoefte aan woningen in Rotterdam en de ontwikkeling draagt derhalve bij aan een invulling van de bestaande woonvraag in de gemeente.
De locatie is zeer gunstig gelegen in het kader van bereikbaarheid en voorzieningen, te weten: naast het Alexandrium Shopping Center en op loopafstand van diverse openbaar vervoersvoorzieningen, waaronder station Rotterdam Alexander.
Voor de locatie is een 'Ruimtelijk en programmatisch toetsingskader unsollicited proposal' (november 2020) opgesteld. Daarin zijn onder andere stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebouw bepaald. Deze zijn leidend voor het ontwerp en hebben mede geleid tot dit bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan “Grote Beer” heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van 7 mei 2021 tot en met 17 juni 2021.
Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

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:
Inhoud plan
Het huidige beoogde gebouw heeft een hoogte van maximaal 25 meter voor de onderste bouwlagen en maximaal 70 meter voor het overige deel. Het gebouw is in samenhang met de omgeving ontworpen. De onderste bouwlagen van het gebouw vinden qua bouwhoogte en rooilijnen aansluiting op de omliggende gebouwen. De appartementen worden voorzien van privé buitenruimte zoals een balkon of loggia. Tevens worden zonnepanelen op de daken geplaatst, zodoende kan worden voldaan aan de BENG-eisen. De daken kunnen functies krijgen als collectieve verblijfsplek en/of worden groen ingericht. Het gebouw zal bijdragen aan een verdere verlevendiging en activering van de Alexanderknoop, onder meer door middel van een open en attractieve plint. De onderbouw dient dan ook aan te sluiten bij omliggende bebouwing en te worden voorzien van een levendige en aantrekkelijke plint aan de straat.

Plangrenzen
Het plangebied wordt globaal omsloten door de Voermanweg (noordzijde), de Grote Beer (oostzijde) en verderop het park 'Seramistuin', de Tweelingenstraat (zuidzijde) en het Alexandrium Shopping Center (westzijde).

M.e.r.-beoordelingsplicht
Het plan is gelet op de beperkte wijziging een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. De omvang van het project ligt echter onder de drempelwaarde, zodat volstaan kan worden met een vormvrij m.e.r-beoordelingsbesluit. De DCMR heeft dit besluit opgesteld en het college heeft hiertoe besloten op 22 april 2020.

Stikstof
De AERIUS-berekening wijst uit dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Het aspect stikstof vormt geen belemmering bij de realisatie van het voorgenomen initiatief en het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

Geluid
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege de overschrijding van voorkeursgrenswaarden (A20 maximaal 53 dB na aftrek, Hoofdweg maximaal 63 dB na aftrek, Grote Beer maximaal 58 dB na aftrek,
Kleine Beer maximaal 51 dB na aftrek en spoortraject 601 Rotterdam-Utrecht maximaal 57 dB) het noodzakelijk is om voor de appartementen een hogere grenswaarde vast te stellen. Door het vaststellen van hogere waarden is – via de werking van het Bouwbesluit – een goed woon- en leefklimaat in de woningen gewaarborgd. Hogere waarden zijn te verantwoorden. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met DCMR. Het ontwerp-hogere waardenbesluit is tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Hier zijn geen zienswijzen tegen ontvangen. Het hogere waardenbesluit is in mandaat namens het college genomen en zal samen met het bestemmingsplan worden gepubliceerd.

Cultuurhistorie en archeologie
De dubbelbestemming 'archeologische waarden blijft onverminderd van kracht, wat betekent dat bouwaanvragen ter toetsing voorgelegd dienen te worden aan de Afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR).

Op de projectlocatie is geen bebouwing aanwezig en binnen het plangebied zijn dan ook geen monumenten aanwezig. Tevens maakt het plangebied geen onderdeel uit van een beschermd stadsgezicht. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan
Tijdens de terinzagelegging is door één reclamant een zienswijze ingediend. Van de mogelijkheid tot het indienen van mondelinge zienswijzen is geen gebruik gemaakt. Hieronder wordt de zienswijzenrapportage integraal opgenomen.

1.1. Zienswijze m.b.t. privaatrechtelijke belemmeringen
In het plan wordt mogelijk gemaakt dat er direct tegen het Alexandrium Shopping Center (ASC) zou kunnen worden gebouwd. ASC is eigenaar/erfpachter van het ASC en zal daar toestemming voor moeten geven.
Dit vergt aanpassingen aan de gevel van het ASC. Bovendien zouden er, conform huidige plannen, onderdelen van de aanbouw over de perceelsgrens van het ASC komen te liggen. Hierover zijn intensieve gesprekken gaande tussen Klépierre en de beoogd ontwikkelaar van de woontoren. Zolang er geen bindende afspraken zijn gemaakt, is er sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Reactie
Ingevolge vaste jurisprudentie is een privaatrechtelijke belemmering als het gaat om een bestemmingsplan pas evident, indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het (bouw)plan voorzien is op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en die ander daarin niet berust en niet hoeft te berusten. Ten aanzien van vraag of zakelijke rechten al dan niet evidente privaatrechtelijke belemmeringen vormen, heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder geoordeeld dat de aanwezigheid van zakelijke rechten in beginsel niet doorslaggevend is. Daarnaast vinden reeds gesprekken plaats tussen reclamant en de ontwikkelaar om overeenstemming te bereiken over eventuele privaatrechtelijke belemmeringen.

Gezien het voorgaande is niet op voorhand met zekerheid te zeggen dat een nog aan te vragen bouwplan niet uitvoerbaar is vanwege privaatrechtelijke belemmeringen.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2. Zienswijze m.b.t. brandveiligheidseisen
Zo lang niet duidelijk is of ASC en de beoogde nieuwbouw aan de brandveiligheidseisen zullen voldoen, is het bestemmingsplan in strijd met de goede ruimtelijke ordening en niet uitvoerbaar. In het bestemmingsplan staan namelijk geen regels waarin staat dat de nieuwbouw brandveiligheidsmaatregelen moet treffen. Een andere mogelijkheid is het opnemen in het bestemmingsplan van een niet-bebouwbare strook, zodat het ASC kan blijven functioneren.

Reactie

Het plangebied is nu openbaar gebied. Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, direct aansluitend op het perceel van reclamant. Brandveiligheid is geen onderwerp dat geregeld wordt in een bestemmingsplan. Dat aspect is geregeld in het Bouwbesluit en komt aan de orde bij een concrete bouwaanvraag. In het kader van de beoordeling van een concrete bouwaanvraag wordt beoordeeld of en zo ja, welke brandwerende voorzieningen nodig zijn bij het aangevraagde bouwplan en/of bij het belendende perceel. Wie verantwoordelijk is voor deze kosten is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Tussen ontwikkelaar en reclamant vinden nog gesprekken plaats over een aantal privaatrechtelijke aspecten, zoals de brandveiligheid.

Op grond van het voorgaande zien wij geen noodzaak om nu in het bestemmingsplan de verplichting op te nemen dat een strook tussen beide percelen niet bebouwd mag worden. Zoals al eerder is aangegeven leidt dit aspect niet tot een evident privaatrechtelijke belemmering, die de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.3. Zienswijze m.b.t. parkeren
In het plan staat dat een langdurige overeenkomst met de eigenaar van de parkeergarage zal worden gesloten om parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners te waarborgen. Er is nog geen overeenkomst gesloten, zodat parkeerplaatsen niet gegarandeerd zijn en het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is. De voor de ontwikkeling van de woontoren benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen zorgt voor een grote druk op de capaciteit in de parkeergarages van het ASC. Reclamant doet een beroep op de gemeente om de gemeente om het parkeerbeleid te herzien, zodat er minder druk op de parkeergarages van het ASC komt te staan.

Reactie
De ontwikkelaar heeft aangegeven dat de overeenkomst met de eigenaar van de parkeergarage, zijnde reclamant, gereed ligt. Daar is in beginsel overeenstemming over. De overeenkomst is echter nog niet ondertekend, aangezien reclamant eerst een overeenkomst wenst te sluiten over overige privaatrechtelijke zaken in het kader van de bebouwing van het nieuwe buurperceel.

Aangezien waarschijnlijk is dat een overeenkomst met de eigenaar van de parkeergarage binnen afzienbare termijn gesloten kan worden en sprake is van voldoende capaciteit in de parkeergarage in de directe omgeving, kan op basis van heersende jurisprudentie worden aangenomen dat de Raad van State het bestemmingsplan uitvoerbaar zal achten. De concrete overeenkomst dient overlegd te worden bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.4. Zienswijze m.b.t. detailhandel en branchegroep dagelijks
In de toelichting is vermeld dat de uitbreiding van detailhandel niet mag worden ingevuld met detailhandel uit de branchegroep dagelijks, zijnde een supermarkt. Dit komt in de planregels echter niet terug.

Reactie
In de planregels komt ten onrechte niet naar voren dat detailhandel van de branchegroep dagelijks niet is toegestaan. Planregel 3.3.1 is aangepast in die zin dat dit verbod is toegevoegd en daarmee in overeenstemming is met de toelichting.

Conclusie
Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen u voor artikel 3.3.1. van de planregels als volgt aan te vullen: "Detailhandel als bedoeld in 3.1 sub b, mag niet worden ingevuld met detailhandel uit de 'Branchegroep 'dagelijks' "

Eindconclusie
De zienswijzen 1.1 tot en met 1.3 bevatten aspecten die in een omgevingsvergunningprocedure nadrukkelijk mee zullen moeten worden genomen. In deze bestemmingsplanprocedure zijn ze echter ongegrond, in die zin dat ze geen aanleiding geven om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan.
Zienswijze 1.4 is gegrond en het bestemmingsplan is dienovereenkomstig aangepast.

(Gekwalificeerd) advies gebiedscommissie
De gebiedscommissie Prins Alexander heeft op 15 juni 2021 advies uitgebracht.
De gebiedscommissie stemt in met het project bestemmingsplan Grote Beer.

Naast het instemmen met het bestemmingsplan heeft de gebiedscommissie een aantal opmerkingen gemaakt over de inpassing van het gebouw in de omgeving. Deze zijn relevant voor het verlenen van een omgevingsvergunning en het mogelijk opstellen van een inpassingsplan.
De gebiedscommissie is van oordeel dat bij de aanvraag omgevingsvergunning de parkeereis zonder aftrek van kortingen gehanteerd dient te worden. Tevens zouden de parkeerplaatsen beter kunnen worden aangeboden in de parkeergarage Zuid in plaats van Noord.

Bij de discussie over het wel of niet afsluiten van de ventweg Grote Beer richting de Voermanweg ten behoeve van een fraaie entree tot het woongebouw, gaat de voorkeur van de gebiedscommissie uit naar minder steen, meer groen en goede bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers. Daarvoor zal met het in de omgeving gelegen autoverhuurbedrijf moeten worden gezocht naar een oplossing zodat dit geen gevolgen heeft voor de parkeerdruk in de omliggende straten.

De gebiedscommissie heeft een motie aangenomen om in het gebied ook koopwoningen te realiseren. De ontwikkelaar is voornemens om maximaal 199 huurappartementen te realiseren. De gebiedscommissie adviseert om tenminste 30% koopwoningen te realiseren.

Reactie
De gebiedscommissie gaat akkoord met het bestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan vast kan worden gesteld.

Separaat wordt door het college een schriftelijke reactie aan de gebiedscommissie opgesteld. Vervolgens zal bij het definitieve bouwplan en de procedure aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met de opmerkingen van de gebiedscommissie ten aanzien van parkeren en parkeerdruk en inpassing van het gebouw in de omgeving.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:
Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de financieel economische uitvoerbaarheid. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst zijn gemeentelijke kosten gedekt. Ten behoeve van het bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Geconcludeerd wordt dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris, De burgemeester,

V.J.M. Roozen A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Ontwerp-bestemmingsplan Grote Beer (incl. verbeelding)
2. Advies gebiedscommissie Prins Alexander
3. Zienswijze ASC
4. Zienswijzenrapportage

Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 juli 2021
(raadsvoorstel nr. *dit vult de griffie later in*);

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

besluit:

1. De zienswijze deels ongegrond en deels gegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan “Grote Beer”,
   t_NL.IMRO.0599.BP2149GrBeer-on01 met bijbehorende ondergrond
   o_NL.IMRO.0599.BP2149GrBeer-on01, gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders.
3. Aan artikel 3.3.1. van de planregels het volgende subartikel toe te voegen:
   “Detailhandel als bedoeld in 3.1 sub b, mag niet worden ingevuld met detailhandel uit de ‘Branchegroep 'dagelijks' ”.
4. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

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

De griffier, De voorzitter,