Rotterdam, 2 februari 2021. 21bb000619

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Tarwewijk'.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijze 1.1 ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Tarwewijk', NL.IMRO.0599.BP1125Tarwewijk-on01 met bijbehorende ondergrond BGT_12956300, BGT_12956400, BGT_13056300 en BGT_13056400 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

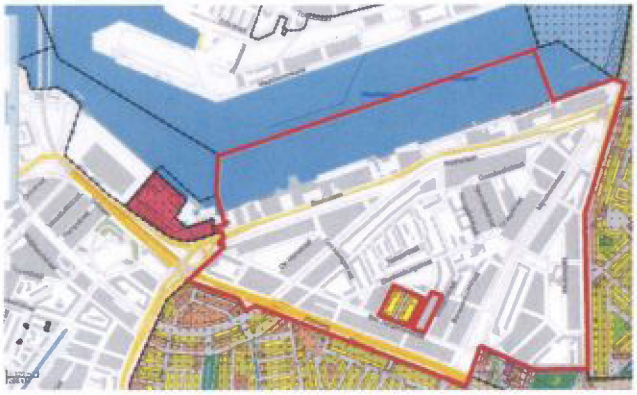
Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?
Met de vaststelling van dit bestemmingsplan krijgt het gebied een actueel planologisch kader. De vorm van het kader voldoet aan de landelijke technische eisen.

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

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:
Dit bestemmingplan maakt deel uit van het programma ter actualisering van de Rotterdamse bestemmingsplannen.

Toelichting:
Aanleiding
Op 18 juni 2019 hebben wij besloten tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en het voeren van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het concept ontwerpbestemmingsplan 'Tarwewijk'.

Plangrenzen



Het bestemmingsplan gaat over een groot deel van de Tarwewijk en de zuidzijde van de Maashaven in Charlois. Het gebied van het plan ligt tussen de Maashaven, Dordtselaan, Wevershoekstraat, Pleinweg en het Maastunnelplein. Drie bouwblokken in de Mijnkintbuurt vallen buiten het plan. Ook het gedeelte tussen de Doklaan en de Maashaven, met onder andere Attractiepark Rotterdam maakt geen onderdeel (meer) uit van het bestemmingsplan Tarwewijk.

Ontwikkelingen

In grote lijn worden de volgende ontwikkelingen mogelijk gemaakt:

1. Concentratie van detailhandel
   Om te zorgen voor aantrekkelijke winkelstraten en winkelgebieden krijgen de verspreid gelegen winkelpanden andere mogelijkheden;
2. Beschermen beeldbepalende objecten cultuurhistorie
   De cultuurhistorische verkenning heeft waardevolle beeldbepalende objecten aangewezen. Deze objecten krijgen een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2', zodat er een drempel opgeworpen wordt tegen sloop:
3. Wijzigingsbevoegdheid Rijsoordpad
   Enkele panden kunnen vervangen worden bij de herinrichting van het binnenterrein;
4. Geen grote lawaaimakers meer aan Maashaven zuidzijde
   De aanwezige industriële bedrijven zijn geen grote lawaaimakers en blijven toegestaan. Hiermee wordt een stap gezet tot het dezoneren van het gezoneerde industrieterrein Maas- en Rijnhaven.

Milieu/stikstof

Het college heeft op 22 september 2020 besloten dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu die het maken van een milieueffectrapport dan wel een milieueffectrapportage rechtvaardigen.
Aan de hand van verkeersgegevens blijkt dat de ontwikkelingen in het bestemmingsplan nagenoeg geen invloed hebben op de luchtkwaliteit. De nieuwe geluidgevoelige situaties voldoen aan het Rotterdamse ontheffingsbeleid. Met overig milieuonderzoek en de watertoets is aangetoond dat er geen bezwaren zijn bij de voorgestelde ontwikkelingen.
Met een toets is berekend dat de ontwikkelingen in het plan geen knelpunt opleveren rond stikstof en Natura 2000-gebieden.

Nieuwe geluidgevoelige situaties

Voor de beoogde nieuwe geluidgevoelige situaties dienen op grond van de Wet geluidhinder hogere grenswaarden te worden vastgesteld met het oog op het

wegverkeer en railverkeer. Het ontwerpbesluit tot vaststellen van hogere waarden heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en doorloopt een eigen vaststellingsprocedure. Het besluit zal als bijlage bij het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.

Verantwoording groepsrisico externe veiligheid
In het bestemmingplan Tarwewijk is aandacht besteed aan het aspect zelfredzaamheid en hulpverlening (de VRR adviseert). De groepsrisico's geven geen beperkingen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen. Bij de definitieve inrichting van de ontwikkelingen dient ten aanzien van de blusvoorzieningen en bereikbaarheid door hulpdiensten advies te worden gevraagd bij de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond. Hiermee zijn de groepsrisico's volgens het bestuur van Rotterdam verantwoord.

Participatie
Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Vanwege de maatregelen in verband met het coronavirus is er geen informatieavond gehouden. Wel kon men contact opnemen met de projectleider om in overleg te zoeken naar mogelijkheden voor extra toelichting op het plan. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Advisering Gebiedscommissie / wijkcomité
Het wijkcomité Tarwewijk heeft in haar vergadering van 19 november 2020 een advies over het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld. Het wijkcomité adviseert positief op het ontwerpbestemmingsplan en vraagt om het advies over te nemen.

Reactie op het advies van de gebiedscommissie / het wijkcomité
Wij danken de gebiedscommissie voor dit positief advies.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 2 oktober 2020 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een zienswijze binnengekomen.
De zienswijze is aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend, zodat reclamant in zijn zienswijze kan worden ontvangen.

Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

1 BMD Advies Rijndelta B.V. namens KPN N.V.

1.1 KPN-pand Wevershoekstraat 89 niet aanwijzen als beeldbepalend object
Reclamant verzoekt om de aanwijzing als beeldbepalend object van het KPN-gebouw aan de Wevershoekstraat 89 niet door te zetten. Reclamant geeft aan dat het pand nu dient als een technisch pand voor telecommunicatie. De mogelijkheid bestaat dat het pand in de toekomst door KPN als overbodig wordt beschouwd gezien de technologische ontwikkelingen. Reclamant verwacht dat de aanwijzing leidt tot een reductie van de verkoopwaarde, als de mogelijkheden voor het slopen van het pand ernstig worden beperkt. Bovendien verwacht reclamant dat de aanwijzing zorgt voor een beperking van de toekomstige mogelijkheden voor de locatie, bijvoorbeeld de mogelijkheid voor ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen of woningbouw.

Reactie:
Hoewel wij ervan uitgaan dat geen sprake is van een waardevermindering van het gebouw door de aanwijzing als beeldbepalend object, kan pas in een zogenaamde planschadeprocedure worden vastgesteld of daar sprake van is. Reclamant dient hiertoe een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in te dienen. Door een onafhankelijke commissie zal dan worden beoordeeld of reclamant in aanmerking komt voor een tegemoetkoming.
Verder gaan wij ervan uit dat in geval van sloop nieuwbouw vanuit stedenbouwkundig oogpunt eenzelfde volume kan worden teruggebouwd, met inachtneming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden, die onder andere worden gevormd door de situering, schaal, vorm en geleding van de bebouwing. Om deze reden vormt de aanwijzing als beeldbepalend object geen beperking.

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

Financiële en juridische consequenties/aspecten:
Het bestemmingsplan legt overwegend de huidige planologische mogelijkheden vast. In enkele gevallen is sprake van een inperking van de mogelijkheden van het gebruik van panden. Deze inperking kan niet worden gezien als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro. Daarom is er geen sprake van een wettelijke verplichting tot het verhalen van de kosten.
Voor de opgenomen wijzigingsbevoegdheid geldt dat het gemeentelijk kostenverhaal wordt gedekt uit de grondopbrengsten. Daarom is sprake van haalbare ontwikkelingen en hoeft bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlagen:

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan 'Tarwewijk';
Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
Bijlage 3: advies wijkcomité Tarwewijk d.d. 19 november 2020;
Bijlage 4: ingekomen zienswijze (een reclamant).

Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 februari 2021 (raadsvoorstel nr. *dit vult de griffie later in*);

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

besluit:

1. de zienswijze 1.1 ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Tarwewijk', NL.IMRO.0599.BP1125Tarwewijk-on01 met bijbehorende ondergronden BGT_12956300, BGT_12956400, BGT_13056300 en BGT_13056400 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 "Dit vult griffie later in"

De griffier, De voorzitter,