

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan "Ceintuurbaan 133".

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. De ingekomen zienswijzen 3.2, 3.11, 4.1, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 en 6.5 gegrond te verklaren.
2. De ingekomen zienswijzen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.12, 3.13, 3.14, , 4.2, 4.3, , 5.1, 5.2, 5.3, en 5.4, ongegrond te verklaren.
3. De ingekomen zienswijzen 1.5, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 3.1, 4.4, en 5.5 voor kennisgeving aan te nemen.
4. Het bestemmingsplan "Ceintuurbaan 133", NL.IMRO.0599.BP2147Ceintuurb133-on01, met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2147Ceintuurb133-on01 gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders.
5. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het ontwerpbestemmingsplan "Ceintuurbaan 133" heeft van 14 augustus 2020 tot en met donderdag 24 september 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 6 zienswijzen ingekomen. Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Onlangs is het ontwerpbestemmingsplan 'Ceintuurbaan 133' met bijbehorende stukken ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Op 3 maart heeft de subcommissie Bestemmingsplannen een hoorzitting gehouden waarin de indieners hun zienswijze konden toelichten. Mede naar aanleiding van deze hoorzitting wordt een aantal wijzigingen voorgesteld in de stukken die de raad eerder zijn toegezonden. Dit betreft:



Zienswijzen 1.5, 4.4 en 5.5

De subcommissie Bestemmingsplannen heeft tijdens de hoorzitting geadviseerd om in afwijking van het collegevoorstel de zienswijzen 1.5, 4.4 en 5.5 voor 'kennisgeving aan te nemen' in plaats van 'ongegrond'. Er wordt voorgesteld om dit advies over te nemen en in het raadsvoorstel de conclusie van zienswijzen 1.5, 4.4 en 5.5 te wijzigen in 'voor kennisgeving aan te nemen'.

Twee verschrijvingen in verwijzingen conclusies zienswijzen raadsvoorstel

Het is gebleken dat een tweetal conclusies een verschrijving bevatten:

- In het raadsvoorstel is de conclusie van zienswijze 3.1 'ongegrond', maar daarbij wordt verwezen naar de conclusie van zienswijze 2.4 die voor 'kennisgeving aannemen is'. Er wordt daarom voorgesteld om de conclusie van zienswijze 3.1 te wijzigen naar 'voor kennisgeving aannemen'.
- In het raadsvoorstel is de conclusie van zienswijze 4.1 'ongegrond', maar daarbij wordt verwezen naar de conclusie van zienswijze 3.2 die 'gegrond' is. Er wordt daarom voorgesteld om de conclusie van zienswijzen 4.1 te wijzigen naar 'gegrond'.

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

Niet van toepassing.

Toelichting:

Aanleiding

Netimex BV wenst op de hoek van de Prins Frederik Hendrikstraat en de Elektroweg een appartementengebouw te realiseren. Deze locatie maakt nu nog onderdeel uit van het voormalige autobedrijf 'Eef & Huub' (perceel Ceintuurbaan 133). Het bedrijf 'Eef & Huub' is enkele jaren geleden verhuisd naar een andere locatie. De voormalige showroom aan de Ceintuurbaan wordt momenteel verhuurd aan een sportschool. De achterliggende werkplaats en het parkeerterrein worden niet meer gebruikt. Het bouwplan heeft alleen betrekking op het parkeerterrein.

Inhoud van het plan

Het appartementengebouw biedt ruimte aan maximaal 36 wooneenheden. De begane grond is gereserveerd voor 7 woningen aan de Elektroweg, 4 woningen aan de Prins Frederik Hendrikstraat, 36 bergingen (voor ieder appartement één berging) aan de achterzijde van het gebouw, een entreehal en installatieruimten. Naast de centrale entree vanaf de Elektroweg heeft elke woning op de begane grond een voordeur aan de straatzijde. De 7 appartementen aan de Elektroweg beschikken over twee verdiepingen. In aanvulling hierop zijn nog 6 extra appartementen op de eerste verdieping te vinden. Over de tweede verdieping zijn 13 appartementen verdeeld en over de derde verdieping 6 appartementen. De appartementen op de verdiepingen zijn bereikbaar via de centrale hal en galerijen aan de achterzijde van het gebouw.



Alle woningen hebben een grootte tussen de 53 m² en 92 m². De grootste appartementen bevinden zich op de bovenste bouwlaag langs de Elektroweg. Deze appartementen beschikken ook over een dakterras vanwege de teruggelegen voorgevel. De overige appartementen beschikken over een balkon aan de straatzijde. Alleen de woningen op de begane grond langs de Prins Frederik Hendriksstraat hebben een achtertuin aan de achterzijde van het gebouw. De doelgroep van de woningen betreft met name starters en één- en tweepersoonshuishoudens.

Plangrenzen

Het plangebied ligt in het Kleiwegkwartier (ook wel Hillegersberg-Zuid genoemd) ten noorden van de binnenstad, net buiten de noordelijke ringweg (A20). De locatie maakt onderdeel uit van een bedrijvenstrook langs de Ceintuurbaan en ligt op de hoek van de Prins Frederik Hendrikstraat en de Elektroweg. Aan de westzijde grenst het plangebied aan een rijtje beneden-bovenwoningen aan de Prins Frederik Hendrikstraat en het achterterrein van Correct-Marine. Het privé-parkeerterrein achter de watersportwinkel is bereikbaar vanaf de Prins Frederik Hendrikstraat aan de oostzijde van het rijtje beneden-bovenwoningen. Aan de zuidzijde grenst het perceel aan de Ceintuurbaan.

Stikstof

Met betrekking tot stikstofdepositie is in een voortoets bepaald of het plan tot een toename van stikstofdepositie kan leiden. Uit deze voortoets blijkt dat zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase de stikstofdepositie op jaarbasis niet boven 0,00 mol/ha/jr komt. Het bouwplan heeft daarmee geen significante gevolgen voor Natura2000-gebieden.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Met het ontwerp van het appartementengebouw wordt aangesloten op de omliggende bebouwing. Dit zorgt voor een verfraaiing van het huidige straatbeeld.

M.e.r.-beoordelingsplicht

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

Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan "Ceintuurbaan 133" heeft zes weken ter inzage gelegen, van vrijdag 14 augustus 2020 tot en met donderdag 24 september 2020. Gedurende deze periode zijn 6 zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording ervan wordt verwezen naar de in het raadsvoorstel tot vaststelling opgenomen zienswijzenrapportage.



Participatie

De ontwikkelaar heeft in het kader van de voorbereiding overleg gevoerd met de omgeving en hen geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Daarnaast is op 4 april 2019 in Rebelz aan de Rotte een inloopavond voor omwonenden georganiseerd. Op deze avond zijn de omwonenden geïnformeerd over de plannen en zijn ze gevraagd om via een feedbackformulier een reactie te geven op de voorgenomen plannen. Vervolgens is de buurt op 4 september 2020 wederom met een brief geïnformeerd met een unieke inlog voor de website waar opnieuw de plannen zijn gepresenteerd en tevens de mogelijkheid is geboden om via de website vragen te stellen. Op de ontvangen vragen is via e-mail een antwoord verzonden. Ook zijn rond de ontwikkellocatie flyers opgehangen met de oproep om via de website kennis te nemen van de voorgenomen plannen.

Advies gebiedscommissie

De Gebiedscommissie Hillegersberg-Schiebroek heeft bij brief van 24 september 2020 advies uitgebracht over het ontwerpbestemmingsplan "Ceintuurbaan 133". In haar advies voert de Gebiedscommissie de volgende punten aan:

De gebiedscommissie vindt de 25 parkeerplaatsen op eigen terrein voor 36 woningen voorgestelde parkeernorm te laag. Dit zal ongetwijfeld leiden tot een verdere verhoging van de parkeerdruk in de directe omgeving. De vraag wordt gesteld welke sturingsinstrumenten er zijn om te bewerkstelligen dat de 25 plaatsen voldoende zullen zijn voor de parkeerbehoefte van de bewoners van de nieuwbouwwoningen en dat ook blijven.

In de toelichting wordt gesteld dat tot de transformatie van de hele bedrijvenstrook langs de Ceintuurbaan een deel van het kavel ongebruikt blijft. Tot een definitieve invulling bekend is, zal dit kaveldeel ook worden ingezet als parkeervoorziening voor de ontwikkeling. Het totale aantal bedraagt dan 32 parkeerplaatsen. De gebiedscommissie is van mening dat op deze manier zeven parkeerplaatsen worden gecreëerd, die echter maar tijdelijk kunnen worden gebruikt.

Verder is de gebiedscommissie benieuwd op welke visie de bedoelde transformatie is gebaseerd en vraagt zich af of dat de beleidsnota Bedrijfsruimtekoersen betreft waarvoor zij op 22 november vorige jaar een gevraagd advies heeft uitgebracht. In die nota wordt voor de Ceintuurbaan een transformatie naar een gemengd woon-werkgebied voorgesteld. De gebiedscommissie stelt de vraag of die voorgestelde transformatie inmiddels is uitgewerkt in een ontwikkelvisie voor de Ceintuurbaan.

Uit een reactie van wethouder Kurvers op het ongevraagd advies van de gebiedscommissie van 21 april 2020 maakt de gebiedscommissie op dat er geen ontwikkelvisie is en dat die er op afzienbare termijn ook niet zal komen. Deze conclusie heeft de gebiedscommissie ook kenbaar gemaakt aan wethouder Kurvers in haar ongevraagd advies van 18 juni 2020 en grote zorgen geuit over het ontbreken van de ontwikkelvisie.



Parkeerdruk

Op eigen terrein wordt voorzien in parkeerplaatsen voor de bewoners conform het geldende parkeerbeleid. Ook blijft parkeren in de openbare ruimte langs de Elektroweg en de Prins Frederik Hendrikstraat mogelijk. Enige toename van de parkeerdruk ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling kan niet worden uitgesloten, maar het plan voldoet zoals aangegeven aan het parkeerbeleid. Om tegemoet te komen aan de zorgen van omwonenden is voorts besloten om alle parkeerplaatsen die op het achterterrein worden gerealiseerd ook voor de toekomst uitsluitend toe te delen aan de nu voorgestelde ontwikkeling. Er is dan ook geen sprake meer van 7 tijdelijke parkeerplaatsen. Totaal worden dan ook 32 permanente parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is meer dan de gemeentelijk beleidsnormen voorschrijft.

Start verkenning ontwikkelopties

De afgelopen periode is vanuit de private zijde aan en in de omgeving van de Ceintuurbaan interesse getoond voor ontwikkelingen. Daardoor ontstaat nu toch de mogelijkheid om een start te maken met het verkennen van de ontwikkelopties voor deze zone. Daarbij is ruimte gemaakt om dit jaar al te starten met een globale verkenning van de mogelijkheden voor de verdichting van de zone langs de G.K. van Hogendorpweg. Wij voegen de Ceintuurbaan toe aan het studiegebied, mede in verband met de mobiliteitsvraagstukken die er voor de Ceintuurbaan liggen. Deze verkenning zal niet direct leiden tot een concrete ontwikkelvisie, maar is wel een opmaat daar naartoe.

De resultaten van deze verkenning verwachten wij in het eerste kwartaal van 2021. De uitkomsten hiervan worden besproken met de gebiedscommissie Hillegersberg – Schiebroek om op die manier ook hun inzichten tijdig te kunnen meenemen.

Zienwijzenrapportage bestemmingsplan “Ceintuurbaan 133”

Ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Ceintuurbaan 133” heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, te weten van vrijdag 14 augustus 2020 tot en met donderdag 24 september 2020.

Gedurende diezelfde periode lag ook ter inzage:

- Het ontwerpbesluit Hogere waarden Wet geluidhinder.

Bijbehorende stukken

Tegelijkertijd met bovengenoemde stukken hebben ook de volgende bij het ontwerpbestemmingsplan behorende stukken ter inzage gelegen:

- Akoestisch onderzoek – Wegverkeerslawaaï en industrielawaai d.d. 29 maart 2019 van Deerns Nederland B.V.;
- Onderzoek externe veiligheid d.d. 23 november 2018 van Rho adviseurs voor leefruimte;



- Verkennend bodemonderzoek d.d. 13 november 2018 van RSK Netherlands;
- Beleidsbesluit BOOR d.d. 4 oktober 2018;
- Inventariserend veldonderzoek, verkennende/karterende fase d.d. 6 juni 2019 van Econsultancy;
- Stikstofberekening Ceintuurbaan 133 d.d. 6 mei 2020 van Rho adviseurs voor leefruimte ;
- Quick scan beschermde planten- en diersoorten juli 2018 van Adviesbureau Mertens B.V.;
- Vormvrije m.e.r.-beoordeling d.d. 15 januari 2019 van Rho adviseurs voor leefruimte.

Zienswijzen en ontvankelijkheid

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 6 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Van de mogelijkheid tot het indienen van een mondelinge zienswijze is geen gebruik gemaakt. In bijlage 2 treft u de zienswijzen aan.



Samenvatting en beantwoording schriftelijke zienswijzen

1. Reclamant 1

1.1 Parkeerdruk

Samenvatting van de zienswijze

Indiener heeft zorgen om de toenemende parkeerdruk, ook al wordt op eigen terrein voorzien in parkeerplaatsen. Dit mede vanwege het verlies van parkeerplekken aan de zijde van de Elektroweg.

Reactie

Op eigen terrein wordt voorzien in parkeerplaatsen voor de bewoners conform het geldende parkeerbeleid. De parkeerplaatsen langs de Elektroweg en de Prins Frederik Hendrikstraat blijven behouden. Enige toename van de parkeerdruk ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling kan niet worden uitgesloten, maar het plan voldoet zoals aangegeven aan het parkeerbeleid.

Om tegemoet te komen aan de zorgen van omwonenden is voorts besloten om naast de 25 te realiseren parkeerplaatsen, welke voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid, ook de tijdelijke 7 parkeerplaatsen permanent te maken. Hierdoor zullen alle 32 parkeerplaatsen die op het achterterrein worden gerealiseerd ook voor de toekomst uitsluitend toegedeeld worden aan de nu voorgestelde ontwikkeling.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren. In de toelichting wordt om tegemoet te komen aan de zorgen van omwonenden opgenomen dat in totaal 32 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en dat deze ook in de toekomst uitsluitend worden toegedeeld aan de nu voorgestelde ontwikkeling.

1.2 Uitzicht

Samenvatting van de zienswijze

Indiener ervaart verlies van uitzicht op het groen en op de skyline van Rotterdam. Ook is er op dit moment geen inzicht in de appartementen van appartementencomplex De Baronie. Indiener verzoekt de hoogte van het pand opnieuw te bekijken. De uitleg dat de vierde etage aansluit bij het pand op de hoek Elektroweg – Violonstraat is een onnodige aansluiting en voegt niets toe aan de wijk. Meer passend is het waarborgen van het beeld van de rijtjeshuizen. Dit sluit aan bij het karakter van de wijk en vormt dan een natuurlijke verlaging i.p.v. verhoging richting de spoorlijn en snelweg.

Reactie

De afstand tussen het appartementencomplex De Baronie en de beoogde ontwikkeling is ruim genoeg om hinderlijke inzicht in de woningen van De Baronie te voorkomen (circa 45 meter). De voorgestelde bouwhoogte vormt ook een passende ruimtelijke begeleiding van de pleinruimte ten noorden ervan. Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. De noodzaak om woningen te bouwen binnen bestaand stedelijk



gebied legitimeert ook de keuze om dit perceel te bebouwen. Dat was overigens ook mogelijk binnen de bedrijfsbestemming, grotendeels tot een hoogte van 12 meter. Gelet op de afstand tussen het appartementencomplex De Baronie en de beoogde woningen is dan ook sprake van een goede ruimtelijke inpassing.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.3 Bomen

Samenvatting van de zienswijze

Indiener geeft aan zich zorgen te maken om het verdwijnen van de tientallen bomen en ander groen op de huidige grond en de toekomstige bouwgrond. Een deel van de bomen op eigen terrein worden gekapt buiten het broedseizoen. Toch leven in deze bomen veel vogels, geeft het een groen karakter aan de wijk en zorgt dit voor verkoeling. Indiener wil dat naast het geplande groen aan de zijde Elektroweg ook aan de zijde van de Prins Frederik Hendrikstraat groen zal worden toegevoegd om het verlies van groen te compenseren. Indiener stelt voor aan de overzijde van het complex en van de weg op bijvoorbeeld de honden uitlaatplaats volwassen en volle bomen te planten, dit zal tevens de inijk voor beide complexen verminderen.

Reactie

De bomen tussen de parkeervakken aan de noordzijde van het plangebied blijven behouden. Aan de zijde van de Elektroweg wordt een nieuwe groenstrook met bomen daarin gerealiseerd. Op deze wijze wordt in voldoende mate voorzien in een groene omgeving én tegemoetgekomen aan de wensen en voorstellen van de reclamant. In het kader van een aanvraag kapvergunning, kunnen aan de kapvergunning voorschriften ter bescherming van natuurwaarden verbonden worden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.4 Toename verkeersstromen

Samenvatting van de zienswijze

Ten gevolge van de ontwikkeling ontstaat er toename van verkeersstromen. Sinds de komst van Fit 4 Free en Big Gym is het verkeer reeds toegenomen. Daarbij komt de komst van een supermarkt (Hoogvliet). Verkeersgeneratie ten gevolge van de beoogde ontwikkeling komt daarbovenop. Indiener verzoekt extra parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, omdat er veel parkeerplaatsen verloren gaan aan de zijde van de Elektroweg. Daarnaast vraagt de indiener zich af of in de verkeersdrukberekening de komst van de supermarkt is meegenomen.

Reactie

Wij erkennen de toegenomen druk door diverse ontwikkelingen, maar deze woningbouw ontwikkeling leidt niet tot een onaanvaardbare toename van het verkeer en parkeerdruk in de wijk. Op eigen terrein worden voldoende parkeerplaatsen conform



het gemeentelijk parkeerbeleid gerealiseerd (zie ook beantwoording onder 1.1.). Totaal worden 32 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is meer dan de gemeentelijk beleidsnormen voorschrijft. Ook blijft parkeren in de openbare ruimte langs de Elektroweg en de Prins Frederik Hendrikstraat mogelijk. Tevens voert de verkeersontsluiting nadrukkelijk via de Ceintuurbaan om overlast in de woonwijk zoveel als mogelijk te voorkomen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.5 Planschade

Samenvatting van de zienswijze

Indiener wil ten gevolge van de vermindering van uitzicht en privacy planschade melden en vraagt om informatie hieromtrent.

Reactie

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden bestaat voor degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt als gevolg van het bestemmingsplan, de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming van planschade in te dienen. Verwezen wordt naar de bepalingen van Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Meer informatie kan gevonden worden via <https://www.rotterdam.nl/loket/planschade>.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

Reclamant 2

2.1 Hek

Samenvatting van de zienswijze

Wat wordt gedaan met het huidige hek dat de indiener scheidt van het bouwterrein?

Reactie

Direct grenzend aan het huidige hek wordt een pad gerealiseerd wat uitsluitend toegankelijk is voor de bewoners als zijnde een vluchtweg ingeval van een calamiteit. Het huidige hek blijft voorsnog gehandhaafd. Als vervanging nodig blijkt, dan zal dat in goed overleg met de bureu plaatsvinden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.



2.2 Balkons

Samenvatting van de zienswijze

Hoe diep worden de balkons op de eerste verdieping? Met name de balkons direct grenzend aan de woning van de indiener.

Reactie

Volgens het SMP (Stedenbouwkundig Matenplan) en de daarop ingerichte plannen zal de galerij gecombineerd met een balkon in een diepte van maximaal 3 meter worden uitgevoerd.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

2.3 Locatie ingang parkeerterrein

Samenvatting van de zienswijze

Wat is besloten over de locatie van de ingang naar het parkeerterrein?

Reactie

Er wordt uitsluitend een gecombineerde in-/uitgang aan de Elektroweg voorzien.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

2.4 Heien

Samenvatting van de zienswijze

Op welke wijze wordt geheid?

Reactie

Dit betreft een aspect wat niet wordt geregeld in het bestemmingsplan, maar aan de orde komt bij de aanvraag omgevingsvergunning. Uiteraard wordt bij de keuze rekening gehouden met de bouwkundige gesteldheid van omliggende woningen. De bouwer is ook verplicht om bouwkundige opnames van kwetsbare bebouwing in de omgeving te verzorgen om over eventuele schade, als deze onverhoopt toch zou ontstaan, geen onnodige discussie te krijgen. Bouwer moet hiervoor ook een verzekering afsluiten.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

2.5 Waardevermindering woning

Samenvatting van de zienswijze

Indiener vraagt om een contactpersoon om te benaderen bij waardevermindering van de woning.



Reactie

Zie beantwoording onder zienswijze 1.5.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

Reclamant 3

3.1 Fundering woningen omgeving

Samenvatting van de zienswijze

Indiener maakt zich zorgen over eventuele negatieve gevolgen voor de fundering en de technische staat van de relatief oude woningen in de omgeving. In het kader van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid dient aandacht te worden besteed aan deze aspecten.

Reactie

Zie beantwoording onder zienswijze 2.4.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Samenvatting van de zienswijze

Volgens de stedenbouwkundige uitgangspunten zouden het bouwvlak, de bouwhoogte en de helling van de kap van de nieuwe woningen aan de Prins Frederik Hendrikstraat aan moeten sluiten op de bestaande woningen. Op de verbeelding is echter een bouwvlak te zien dat niet aansluit op de achtergevelrooilijn van de bestaande woningen. Daarnaast wordt een kap voor de woningen aan de Prins Frederik Hendrikstraat niet verplicht gesteld. Het bestemmingsplan biedt op dit vlak onvoldoende rechtszekerheid. Indiener verzoekt de gemeente dan ook de stedenbouwkundige uitgangspunten in de bestemmingsregels te verwerken.

Reactie

Deze zienswijze is terecht. Het ontwerp bestemmingsplan voldoet op een drietal punten niet aan de Nota van Uitgangspunten en wordt hierop aangepast. Het betreft de volgende aanpassingen:

1. Aan de zijde van de Frederik Hendrikstraat dient de nieuwbouw aan te sluiten op de bestaande woningen van 2 lagen met een kap. Omdat een kap binnen het theoretisch profiel niet gerekend wordt als bouwlaag, wordt op die locatie het maximaal aantal bouwlagen van 3 gewijzigd naar maximaal 2. Anders zijn 3 bouwlagen plus nog een kap mogelijk, en dat sluit niet aan op de bestaande bebouwing. Op de Verbeelding en de Regels wordt dit gewijzigd door aan de zijde van de Frederik Hendrikstraat de aanduiding 'kap' te vermelden. Ter plaatse van de aanduiding 'kap' zijn maximaal 2 bouwlagen toegestaan en



- daarachter zijn maximaal 3 bouwlagen toegestaan. Dit sluit aan bij de bestaande bebouwing.
2. De achterbouw met galarijen aan de zijde van de Frederik Hendrikstraat krijgt op de Verbeelding en de Regels de aanduiding 'maximaal 1 bouwlaag'. Daarboven mogen wel balkons en galarijen worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat ook aan de achterzijde aansluiting op de bestaande bebouwing.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en op de Verbeelding en de Regels aan de zijde van de Frederik Hendrikstraat de aanduiding 'kap' te vermelden. Ter plaatse van de aanduiding kap zijn maximaal 2 bouwlagen toegestaan en daarachter zijn maximaal 3 bouwlagen toegestaan. De achterbouw met dakterrassen, balkons en galarijen aan de zijde van de Frederik Hendrikstraat krijgt op de Verbeelding en de Regels de aanduiding 'maximaal 1 bouwlaag'.

3.3 Galerijen en brandtrappen – geluidsoverlast en privacy

Samenvatting van de zienswijze

Het nieuwe appartementencomplex komt op korte afstand van het bestaande rijtje aan de Prins Frederik Hendrikstraat te staan. Uit het schetsontwerp blijkt dat aan de achterzijde galarijen en brandtrappen worden gerealiseerd. Op de tekeningen is zelfs een brandtrap pal naast de tuin van nummer 115 te zien. Dit leidt tot extra geluidsoverlast in de bestaande tuinen aan de Prins Frederik Hendrikstraat en inbreuk op de privacy. Dit kan voorkomen worden door buitenpandige galarijen en brandtrappen in het bestemmingsplan uit te sluiten, zodat dit inpandig moet worden ingepast.

Reactie

Zoals de indiener aangeeft betreft dit een brandtrap en is dit geen reguliere toegang. Deze brandtrap zal alleen in geval van nood worden gebruikt. Er wordt dan ook geen geluidsoverlast of inbreuk op privacy verwacht. Binnen de beoogde bouwmassa is het realiseren van een volledig gebouwde ontsluiting van de woningen niet goed mogelijk. Onderkent wordt dat met het bouwplan een verandering ontstaat voor bestaande woningen en tuinen. Maar de nieuwe situatie is, zeker in de stedelijke context, niet ongebruikelijk en wordt ook niet beoordeeld als een onacceptabele inbreuk op de privacy.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.4 Schaduwwerking

Samenvatting van de zienswijze

De ontwikkeling van het appartementencomplex leidt onvermijdelijk tot extra schaduw in de bestaande tuinen aan de Prins Frederik Hendrikstraat. Indiener verzoekt de gemeente daarom een schaduwberekening te maken.



Reactie

Gelet op de ligging van het complex ten oosten van de tuinen van reclamant zal hooguit in de (late) avonduren sprak zijn van (enige)schaduwwerking. Dit betekent dat ook met de nieuwbouw ruimschoots zal worden voldaan aan de (TNO) norm in de op zuid georiënteerde tuinen. Verwezen wordt naar de bijgevoegde bezonningsstudie. Er wordt voorgesteld om deze bezonningstudie als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren. Het bestemmingsplan is aangevuld met een bezonningsstudie.

3.5 Parkeernormen

Samenvatting van de zienswijze

In het vigerende bestemmingsplan 'Kleiwegkwartier' geldt een andere parkeernorm dan in het ontwerp bestemmingsplan 'Ceintuurbaan 133' is opgenomen. De parkeernorm uit het vigerende bestemmingsplan is hoger dan die van het ontwerp bestemmingsplan. Mijns inziens is het onwenselijk dat in een wijk verschillende parkeernormen worden gehanteerd. De parkeernorm uit het vigerende bestemmingsplan dient gehanteerd te worden.

Reactie

Bij nieuwbouwontwikkelingen dient te worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. De gemeente Rotterdam heeft dit vastgelegd in de Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018. Beoogde ontwikkeling voldoet aan de parkeernormen zoals gesteld in dit beleid.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.6 Parkeerplaatsen

Samenvatting van de zienswijze

Het is niet duidelijk of de bestaande parkeerplaatsen aan de Elektroweg gehandhaafd blijven of bij de ontwikkeling van het appartementencomplex verdwijnen. In het laatste geval zullen deze parkeerplaatsen elders in de buurt moeten worden gecompenseerd. In het laatste geval zullen deze opgeteld moeten worden bij de parkeernorm.

Reactie

De strook met langsparkeerplaatsen aan de oostzijde van de Elektroweg blijft behouden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.7 Huren parkeerplaats achterterrein



Samenvatting van de zienswijze

Uit eerder overleg met de projectontwikkelaar werd duidelijk dat de nieuwe inwoners van het appartementencomplex een parkeerplaats kunnen huren op het achterterrein, dit is niet verplicht. Wanneer een bewoner er voor kiest geen parkeerplaats te huren, betekent dat hij zijn auto in de wijk zal parkeren, waarmee de parkeerdruk nog hoger wordt. Hoe wordt dit geborgd?

Reactie

Gelet op de parkeerdruk in de wijk is de verwachting dat de nieuwe bewoners er voor zullen kiezen om een parkeerplaats te huren. De bewoner krijgt daarbij extra's zoals een eigen plek, op een afgesloten terrein en dus beter beveiligd dan op de openbare weg. De verwachting is dan ook dat hier gebruik van zal worden gemaakt. Tevens worden zoals aangegeven onder 1.1. meer parkeerplaatsen definitief aan het plan toebedeeld.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.8 Arbeidsmigranten

Samenvatting van de zienswijze

Het complex betreft 36 kleine appartementen. Kan de gemeente garanderen dat hier geen arbeidsmigranten in worden gehuisvest? Te veel arbeidsmigranten draagt niet bij aan de leefbaarheid in een straat of een wijk. Het pand op de hoek met de Violenstraat wordt al bewoond door arbeidsmigranten.

Reactie

Het is niet toegestaan om in een bestemmingsplan een verbod op te nemen op het gebruik van woningen door personen van een bepaalde doelgroep. Wie een woning gebruikt is ruimtelijk niet relevant en het uitsluiten van bepaalde doelgroepen kan dan ook strijdig zijn met artikel 1 Grondwet. Het wooncomplex betreft koopwoningen en/of vrije sector huurwoningen. Er is hiertussen op dit moment nog geen verdeling gemaakt. Tot slot zal in het geval van kamerbewoning voldaan moeten worden aan de voorwaarden uit de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.9 Groenvoorzieningen

Samenvatting van de zienswijze

De huidige groenvoorziening aan de Prins Frederik Hendrikstraat en de bomen op het terrein aan de Elektroweg betreffen de compensatie van de kap van meer dan 80 bomen, 30 jaar geleden. In het ontwerp bestemmingsplan zijn deze



groenvoorzieningen verdwenen. Op welke wijze en locatie(s) wordt het verdwijnen van dit groen gecompenseerd?

Reactie

Zie beantwoording onder zienswijze 1.3.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.10 Sportschool

Samenvatting van de zienswijze

Een groot deel van het pand met adres Ceintuurbaan 133 heeft de Functieaanduiding 'sport' gekregen. Dit terwijl de huidige sportschool alleen is gevestigd in de voormalige showroom in het pand. Indien er wordt verzoekt de gemeente, om in lijn met het huidige gebruik, alleen de voormalige showroom aan te duiden als 'sport'. Tevens verzoekt de indiener de gemeente een afschrift te sturen van de omgevingsvergunning die is afgegeven voor de vestiging van de sportschool op deze locatie.

Reactie

De functieaanduiding 'sport' geldt voor de sportschool inclusief de benodigde parkeerplaatsen van de sportschool. Het achterste deel van het pand is duurzaam ingericht als parkeergelegenheid. Een geanonimiseerde afschrift van de omgevingsvergunning is naar de indiener verzonden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.11 Archeologisch onderzoek

Samenvatting van de zienswijze

Indiener vindt de conclusie van het archeologisch onderzoek onduidelijk. Uit de conclusie blijkt niet of BOOR (en de gemeente Rotterdam als bevoegd gezag) het advies van Econsultancy overneemt. Het advies van Econsultancy staat namelijk haaks op het eerdere beleidsbesluit van de gemeente om de archeologische verwachting te toetsen alvorens de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

Reactie

BOOR heeft in haar beleidsbesluit d.d. 4 oktober 2018 aangegeven dat de gemeente Rotterdam op basis van de archeologische verwachtingswaarde van het gebied en de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden, een archeologisch vooronderzoek op de planlocatie noodzakelijk acht.

Om deze reden is door Econsultancy een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van dit onderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven voor voorliggend plan. BOOR is het eens met dit advies.



In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat onder de conclusie van het archeologisch onderzoek aangeven:

"Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Geadviseerd wordt het plangebied vrij te geven voor graafwerkzaamheden tot -4,2 m NAP en voor heilwerkzaamheden. Indien er in de toekomst graafwerkzaamheden dieper dan dit niveau worden uitgevoerd, is aanvullend archeologisch onderzoek (in de vorm van mechanisch booronderzoek) noodzakelijk. Hiermee staat het aspect 'archeologie' de ontwikkeling niet in de weg"

Wij stellen na afstemming met BOOR voor om bovenstaande conclusie te verduidelijken en het volgende in de toelichting op te nemen:

"Het archeologisch onderzoeksbureau Econsultancy adviseert om het plangebied vrij te geven voor voorliggend plan. Archeologie Rotterdam (BOOR) is het op basis van het voorgelegde plan eens met dit advies. De archeologisch relevante lagen worden door de graafwerkzaamheden niet bereikt. Op basis van het ontwerp zal het palenplan niet intensief zijn. Indien graafwerkzaamheden toch worden uitgevoerd dieper dan -4,2 m NAP en/of als het heipalenplan veel intensiever wordt uitgevoerd dan nu de verwachting is, dan dient het plan nogmaals te worden voorgelegd aan de afdeling Archeologie (Archeologie Rotterdam, BOOR). Aanvullend archeologisch onderzoek (in de vorm van mechanisch booronderzoek) kan dan alsnog nodig zijn."

Tot slot heeft BOOR ingestemd met de afronding van de rapportage zonder verder veldonderzoek. Dit is aangegeven als de meest pragmatische en passende oplossing en staat in verhouding tot de verwachting van uitsluitend extensieve sporen op het veen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Ter verduidelijking wordt voorgesteld de volgende tekst onder de conclusie van het archeologisch onderzoek in de toelichting op te nemen:

"Het archeologisch onderzoeksbureau Econsultancy adviseert om het plangebied vrij te geven voor voorliggend plan. Archeologie Rotterdam (BOOR) is het op basis van het voorgelegde plan eens met dit advies. De archeologisch relevante lagen worden door de graafwerkzaamheden niet bereikt. Op basis van het ontwerp zal het palenplan niet intensief zijn. Indien graafwerkzaamheden toch worden uitgevoerd dieper dan -4,2 m NAP en/of als het heipalenplan veel intensiever wordt uitgevoerd dan nu de verwachting is, dan dient het plan nogmaals te worden voorgelegd aan de afdeling Archeologie (Archeologie Rotterdam, BOOR). Aanvullend archeologisch onderzoek (in de vorm van mechanisch booronderzoek) kan dan alsnog nodig zijn."

3.12 Inspraak

Samenvatting van de zienswijze

De gemeente heeft de belanghebbenden geen mogelijkheid gegeven om, middels een voorontwerp bestemmingsplan, hun inspraakreacties in te dienen. De inspraakverordening sluit een inspraakprocedure bij het opstellen van een bestemmingsplan niet uit. Met welke overweging heeft de gemeente er voor gekozen om in dit geval geen inspraakprocedure te doorlopen?



Reactie

Het bieden van inspraak op een voorontwerp bestemmingsplan maakt geen onderdeel uit van de in de Wet ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplan procedure. In zoverre verplicht de wet daar niet toe. Verder verplicht ook de Inspraakverordening niet tot het bieden van inspraak op een voorontwerp bestemmingsplan.

De ontwikkelaar heeft in het kader van de voorbereiding wel overleg gevoerd met de omgeving en hen geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Daarnaast is op 4 April 2019 in Rebelz aan de Rotte een inloopavond voor omwonenden georganiseerd. Op deze avond zijn de omwonenden geïnformeerd over de plannen en zijn ze gevraagd om via een feedbackformulier een reactie te geven op de voorgenomen plannen. Vervolgens is de buurt op 4 September 2020 wederom met een brief geïnformeerd met een unieke inlog voor de website waar opnieuw de plannen zijn gepresenteerd en de mogelijkheid geboden om via de website vragen te stellen. Op de ontvangen vragen is via e-mail een antwoord verzonden. Ook zijn op ons verzoek rond de ontwikkellocatie flyers opgehangen met de oproep om via de website kennis te nemen van de voorgenomen plannen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.13 Transformatie Ceintuurbaan

Samenvatting van de zienswijze

Indiener geeft aan dat er in de omgeving veel ontwikkelingen in een korte tijd plaatsvinden (sportschool, supermarkt en beoogde ontwikkeling). De vraag rijst waarom de gemeente de ontwikkelingen aan de Ceintuurbaan niet als één integraal plan heeft benaderd waarbij de belangen van omwonenden volwaardig zijn meegewogen. Nu vindt er een volledige transformatie tussen de Ceintuurbaan en de Prins Frederik Hendrikstraat plaats zonder dat de gemeente hier de regie neemt en de omwonenden zich hierin gekend voelen.

Reactie

De volgordelijkheid van deze ontwikkelingen wordt onder andere bepaald door de invloed die de gemeente direct kan uitoefenen op de inhoud en het tempo. Andere criteria zijn de omvang van de locatie en de aanwezigheid van privaat initiatief in het betreffende gebied. De gemeente heeft aan de Ceintuurbaan slechts beperkt bezit.

De afgelopen periode is vanuit de private zijde aan en in de omgeving van de Ceintuurbaan interesse getoond voor ontwikkelingen. Daardoor ontstaat nu toch de mogelijkheid om een start te maken met het verkennen van de ontwikkelopties voor deze zone.

Daarbij is ruimte gemaakt om dit jaar al te starten met een globale verkenning van de mogelijkheden voor de verdichting van de zone langs de G.K. van Hogendorpweg. We



voegen de Ceintuurbaan toe aan het studiegebied, mede in verband met de mobiliteitsvraagstukken die er voor de Ceintuurbaan liggen. Deze verkenning zal niet direct leiden tot een concrete ontwikkeling, maar is wel een opmaat daar naartoe.

De resultaten van deze verkenning verwachten we in het eerste kwartaal van 2021. De uitkomsten hiervan worden besproken met de gebiedscommissie Hillegersberg – Schiebroek om op die manier ook hun inzichten tijdig te kunnen meenemen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.14 A20-zone

Samenvatting van de zienswijze

In de toelichting wordt aangegeven dat de gemeente nog nadenkt over de invulling van de A20-zone. Om die reden is in het plan een 'wachtgevel' opgenomen. Indien er verzoekt de gemeente omwonenden bij het nadenken over de A20-zone nadrukkelijker te betrekken, in tegenstelling tot de huidige planvorming.

Reactie

Zoals in voorgaande reactie is aangegeven is dit jaar gestart met een globale verkenning, waarbij de Ceintuurbaan wordt toegevoegd aan het studiegebied. De gebiedscommissie Hillegersberg – Schiebroek zal hierbij betrokken worden. Toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer en hierdoor zal dan ook net als bij deze ontwikkeling aan de Ceintuurbaan 133 rekening gehouden moeten worden met de rijksweg A20 zone.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 4

4.1 Diepte woningen

Samenvatting van de zienswijze

Indiener geeft aan dat de diepte van de nieuwe woningen aan de Prins Frederik Hendrikstraat gelijk zou moeten zijn aan de diepte van de bestaande woningen. De nieuwe woningen zijn dieper.

Reactie

Zie beantwoording onder zienswijze 3.2.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.



4.2 Noodtrap

Samenvatting van de zienswijze

De noodtrap aan de kant van de Prins Frederik Hendrikstraat is direct tegen de bestaande tuinen gesitueerd. Deze trap dient te vervallen.

Reactie

Zie beantwoording onder zienswijze 3.3.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.3 Parkeerdruk

Samenvatting van de zienswijze

Er worden 25 parkeerplaatsen gerealiseerd voor 36 woningen. Gelet op de reeds bestaande hoge parkeerdruk, is dit aantal ruim onvoldoende.

Reactie

Bij nieuwbouwontwikkelingen dient te worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. De gemeente Rotterdam heeft dit vastgelegd in de Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018. Beoogde ontwikkeling voldoet aan de parkeernormen zoals gesteld in dit beleid. Zie ook beantwoording en toezegging/aanpassing onder zienswijze 1.1.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.4 Heien

Samenvatting van de zienswijze

Het heien kan grote problemen opleveren voor de bestaande huizen die gebouwd zijn in de jaren 30 en allemaal op houten palen staan.

Reactie

Zie beantwoording onder zienswijze 2.4

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.



Reclamant 5

5.1 Geluidoverlast en overlast uitlaatgassen

Samenvatting van de zienswijze

Indiener vreest geluidoverlast en overlast van uitlaatgassen ten gevolge van de parkeerplaats aan de achterzijde van het terrein. Deze grenst namelijk aan de tuinen van de bestaande woningen.

Reactie

Ten aanzien van parkeerplaatsen behorende bij woningen gelden geen richtafstanden. Om parkeerdruk op straat te voorkomen worden die juist ook regelmatig op eigen terrein gerealiseerd. De situatie is ook niet vergelijkbaar met een parkeerterrein van bijvoorbeeld een supermarkt waar elke parkeerplaats veelvuldig wordt gebruikt.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.2 Parkeerdruk

Samenvatting van de zienswijze

Er worden 25 parkeerplaatsen gerealiseerd voor 36 woningen. Tegenwoordig wordt gerekend met 1,3 auto's per huishouden. Dit is dus te weinig.

Reactie

Zie beantwoording onder zienswijze 1.1 en 4.3

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.3 Toename verkeersstromen

Samenvatting van de zienswijze

Door de komst van de supermarkt bestaat reeds erg veel drukte wat betreft rijdend en parkerend verkeer in de wijk. Het verkeer ten gevolge van het voorgenomen plan kan daar niet meer bij.

Reactie

Zie beantwoording onder 1.4. De ontsluiting van de nieuwe woningen zal naar verwachting ook voornamelijk plaatsvinden via de Ceintuurbaan en het eerste zuidelijk deel van de Electroweg.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



5.4 Afname lichttoetreding

Samenvatting van de zienswijze

De woningen in deze wijk zijn allemaal 3 etages hoog. Beoogd gebouw wordt een etage hoger. Indiener geeft aan dat dit erg veel licht in de huizen en tuinen van de achterliggende buurt en tegenoverliggende woningen weg zal nemen.

Reactie

Zie ook beantwoording onder zienswijze 3.4. Gelet op de afstanden tot aangrenzende woningen worden geen relevante negatieve effecten op lichttoetreding verwacht. Verwezen wordt naar de bijgevoegde bezonningsstudie. Er wordt voorgesteld om deze bezonningsstudie als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.5 Bouwschade

Samenvatting van de zienswijze

Indiener geeft aan dat er angst heerst voor beschadiging van de woningen ten gevolge van de bouwwerkzaamheden.

Reactie

Zie beantwoording onder zienswijze 2.4

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

Reclamant 6 Rijkswaterstaat

6.1 Correctie op basis artikel 110g Wet geluidhinder

Samenvatting van de zienswijze

In de rapportage is niet opgenomen welke correctie is gebruikt op basis van art 110g Wgh.

Reactie

Deze zienswijze is terecht. Zie aanvullende geluidrapport van Royal HaskoningDHV (hoofdstuk 5):

- Gemeentelijke wegen: 5 dB (ook 30 km wegen)
- A20: conform Wet geluidhinder, afhankelijk van geluidsbelasting: 2 tot 4 dB.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren Er is een aanvullend geluidsrapport opgesteld. Er wordt voorgesteld om dit aanvullend geluidsrapport als



bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op te nemen en de toelichting aan te passen aan dit aanvullend onderzoek.

6.2 Geluidsbelasting

Samenvatting van de zienswijze

In de rapportage zit geen nadere specificatie van het aantal woningen met een hogere waarde gevel. Ook is niet duidelijk waar de woningen zijn gelegen en wat de geluidbelasting is op de betreffende woningen.

Reactie

Deze zienswijze is terecht. In het aanvullende geluidrapport van Royal HaskoningDHV is (in hoofdstuk 7) aangegeven dat het om de volgende hogere waarden gaat:

- 53 dB voor 26 appartementen;
- 52 dB voor 8 appartementen;
- 51 dB voor 1 appartement;
- 50 dB voor 1 appartement.

Ook is hier een overzicht opgenomen met de ligging van deze woningen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Er is een aanvullend geluidsrapport opgesteld. Er wordt voorgesteld om dit aanvullend geluidsrapport als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op te nemen en de toelichting aan te passen aan dit aanvullend onderzoek.

6.3 Maatregelen ten aanzien van geluid rijksweg

Samenvatting van de zienswijze

Maatregelen ten aanzien van geluid van de rijksweg zijn niet bekeken.

Nader onderzoek met toets op doelmatigheid is noodzakelijk. Mochten bron- of overdrachtsmaatregelen doelmatig zijn dan werkt

Rijkswaterstaat in principe mee aan een goed ingepaste maatregel op of aan de rijksweg. De kosten van de maatregelen zijn echter niet voor Rijkswaterstaat.

Reactie

Deze zienswijze is terecht. In het aanvullende geluidrapport van Royal HaskoningDHV is (in hoofdstuk 6) doorgerekend dat het treffen van bron- of overdrachtsmaatregelen niet doelmatig is. Concreet zijn doorgerekend dubbellaags zoab, en het verhogen van het scherm met 1 m. Deze maatregelen blijken ruimschoots niet doelmatig te zijn. Dat betekent dat de kosten (ruimschoots) niet opwegen tegen de reductie in geluidsbelasting op de woningen. Dat zal ook gelden indien varianten op deze maatregelen worden overwogen (bijvoorbeeld ander type asfalt, of een nog verdere verhoging van het scherm).



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Er is een aanvullend geluidsrapport opgesteld. Er wordt voorgesteld om dit aanvullend geluidsrapport als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op te nemen en de toelichting aan te passen aan dit aanvullend onderzoek.

6.4 Onderbouwing ontheffingenbeleid gemeente

Samenvatting van de zienswijze

Het plan is getoetst aan het ontheffingenbeleid van de gemeente Rotterdam, maar een nadere onderbouwing hiervan is benodigd:

- Geluidluwe buitenruimte bij woningen aan Prins Frederik Hendrikstraat. Cumulatief is er volgens figuur 6 sprake van een geluidbelasting 58 dB. Na aftrek is er sprake van 53 dB op de gevel. Welke wegen en welke aftrek is hierin meegenomen?
- Woningen met buitenruimte aan Elektroweg worden uitgevoerd als loggia. Cumulatief is er volgens figuur 6 sprake van maximaal 59 dB. Na aftrek blijft de gecumuleerde geluidbelasting voor een aantal woningen boven de 53 dB. Welke wegen en welke aftrek is hierin meegenomen? Is een loggia aanvaardbaar?
- De zuidgevel wordt uitgevoerd als dove gevel. Toetsing/beschrijving van de andere gevels ontbreekt (oostgevel en andere zuidgevel). Waarom zijn deze gevels niet meegenomen in de toetsing/beschrijving van die gevels?

Reactie

Deze zienswijze is terecht. In het aanvullende geluidrapport van Royal Haskoning DHV is dit (in hoofdstuk 5) opnieuw berekend:

- Cumulatief treedt bij de woningen aan de Prins Frederik Hendrikstraat een geluidsbelasting op van ten hoogste 54 dB. De buitenruimte is hier voor het grootste gedeelte afgesloten, dit zorgt voor een geluidsbelasting binnen de buitenruimte van (ruimschoots) minder dan 53 dB.
- De geluidsbelasting van de woningen aan de Elektroweg is opnieuw berekend en bedraagt (cumulatief, inclusief aftrek) maximaal 55 dB (zie figuur 11). Hierin zijn alle wegen meegenomen. De toegepaste aftrek is zoals aangegeven bij de beantwoording van zienswijze 6.1. Er worden inderdaad loggia's toegepast (zie tekeningen in bijlage 1).
- In het aanvullende onderzoek zijn alle gevels beschreven en getoetst.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Er is een aanvullend geluidsrapport opgesteld. Er wordt voorgesteld om dit aanvullend geluidsrapport als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op te nemen en de toelichting aan te passen aan dit aanvullend onderzoek.



6.5 Cumulatieve geluidsbelasting

Samenvatting van de zienswijze

Cumulatie van geluid is zeer summier beschreven. Er is sprake van een cumulatieve geluidsbelasting van 59 dB. Graag beter omschrijven wat dit wil zeggen en of dit aanvaardbaar is.

Reactie

Deze zienswijze is terecht. Uit de aanvullende berekeningen blijkt dat een cumulatieve geluidsbelasting (inclusief aftrek) optreedt van ten hoogste 55 dB.

De cumulatieve geluidsbelasting is voor geen enkel rekenpunt meer dan 2 dB hoger dan de geluidsbelasting per weg. Deze toename achten wij beperkt en aanvaardbaar. Bovendien is in de beoordeling van de geluidsluwe gevels / ruimtes (worst case) rekening gehouden met alle wegen, ook met de 30 km/uur wegen (die niet onder de Wet geluidhinder vallen) en ook met de wegen waarvan de geluidsbelasting niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Er is een aanvullend geluidsrapport opgesteld. Er wordt voorgesteld om dit aanvullend geluidsrapport als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op te nemen en de toelichting aan te passen aan dit aanvullend onderzoek.

Ambtshalve wijzigen:

- Alleen op het 1-laagse bouwdeel aan de achterzijde van de Prins Fredrik Hendrikstraat en het gedeelte langs de Electrostraat, ter plekke van de set-back, zijn terrassen toegestaan. Op deze locaties wordt via een functieaanduiding op de Verbeelding en via de Regels aangegeven dat op die locaties een dakterras is toegestaan, hierdoor kan artikel 9.4 (dakterrassenregeling) vervallen.
- Op basis van het Stedenbouwkundig Matenplan wordt het bouwvlak ter plaatse van de achtergevel van de woningen aan de Elektroweg ongeveer 1,70 meter oostelijk verschoven.
- Boven het 1-laagse bouwdeel aan de achterzijde van de Prins Frederik Hendrikstraat zijn overhangende galerijen en balkons toegestaan.
- ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient minimaal 2,3 meter vanaf het maaiveld vrijgehouden te worden van bebouwing ten behoeve van een onderdoorgang;
- Binnen verkeersbestemmingen vrije hoogte onder uitstekende delen boven de weg op minimaal 2,2 m zetten conform omgeving.
- Wijziging aanduiding Dove Gevel in Wachtgevel; waarbij wachtgevel tevens een dove gevel in het kader van de Wet geluidhinder is.
- Aanvulling van de bestemming Verkeer Erf om ook de brandtrappen binnen die bestemming mogelijk te maken.
- Geactualiseerd onderzoek stikstofdepositie vanwege verplichte toepassing van vernieuwde Aeries calculator.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan te besluiten over de vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro, een privaatrechtelijke overeenkomst, is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Er is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer is voorzien in het verhaal van de gemeentelijke kosten en planschade. Daarmee zijn alle gemeentelijke plankosten gedekt.

Het bouwplan zelf wordt op particulier initiatief ontwikkeld. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kader stellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

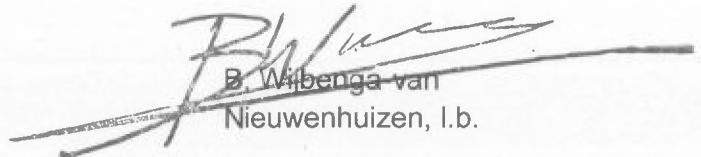
De secretaris,

V.J.M. Roozen



De burgemeester,

B. Willems van
Nieuwenhuizen, l.b.

**Bijlage(n):**

Bijlage 0 Herzien raadsvoorstel met wijzigingen bijhouden

Bijlage 1. Ontwerpbestemmingsplan "Ceintuurbaan 133"

Bijlage 2. Ingekomen zienswijzen

Bijlage 3. Namenlijst ingekomen zienswijzen

Bijlage 4. Advies gebiedscommissie d.d. 24-09-2020

Bijlage 5. Aanvullend geluidonderzoek d.d. 12-11-2020

Bijlage 6. Bezonningstudie d.d. 30-10-2020

Bijlage 7. Stikstofberekening d.d. 26-11-2020



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 maart 2021;
(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

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

besluit:

1. De ingekomen zienswijzen 3.2, 3.11, 4.1, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 en 6.5 gegrond te verklaren.
2. De ingekomen zienswijzen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.12, 3.13, 3.14, 4.2, 4.3, 5.1, 5.2, 5.3, en 5.4, ongegrond te verklaren.
3. De ingekomen zienswijzen 1.5, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 3.1, 4.4 en 5.5 voor kennisgeving aan te nemen.
4. Het bestemmingsplan "Ceintuurbaan 133", NL.IMRO.0599.BP2147Ceintuurb133-on01, met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2147Ceintuurb133-on01 gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders.
5. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,

