

Bezoekadres: Stadhuis Coolsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: dimbsd@rotterdam.nl
Inlichtingen: mr. H.V. Hooplot
Telefoon: 06 - 10033688

Portefeuillehouder: Schneider
Cluster: R&W
Ons kenmerk: BS15/01104
Betreeft: Terinzagelegging
ontwerpbestemmingsplan Charloisse Lagedijk

Datum: "BGS vult datum in"

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Charloisse Lagedijk

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Bij deze berichten wij u dat wij besloten hebben het ontwerpbestemmingsplan "Charloisse Lagedijk" ter inzage te leggen.

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

Toelichting:

Aanleiding

De thans nog geldende bestemmingsplannen voor het plangebied zijn ouder dan tien jaar. De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten om bestemmingsplannen iedere tien jaar te actualiseren. Doelstelling van de actualisatie is een vastgesteld bestemmingsplan, waarin de planologische en juridische kaders voor de ruimtelijke ordening in het gebied zijn verankerd. Daarnaast wordt het in 2012 onherroepelijk vastgestelde projectbestemmingsplan Driemanssteeweg ingebed in het nieuwe bestemmingsplan.

Plangrenzen

De noordgrens van het bestemmingsplangebied ligt ter hoogte van de kruising van het treinspoor en het metrospoor met de Groene Kruisweg en volgt het tracé van de metro en het Havenspoorpad in oostelijke richting. Waar het Havenspoorpad en de gemeentegrens elkaar naderen aan de oostzijde van het plangebied (waar de Maeterlinckweg en het Havenspoorpad kruisen), loopt de zuidgrens via de gemeentegrens met de gemeente Barendrecht en Albrandswaard naar de westzijde van het bestemmingsplangebied. Waar de gemeentegrens de Groene Kruisweg kruist, loopt de bestemmingsplan noord-oostwaarts tot aan het tankstation aan de Groene Kruisweg 389. Vanaf hier loopt de bestemmingsplangrens parallel aan de bestemmingsplangrens van het recent onherroepelijk geworden bestemmingsplan 'Tracé olieleiding van Rotterdam-Meetstation-1 naar Shell Pernis, Gedeelte Charlois' ter hoogte van de Schulpweg tot aan de kruising van het treinspoor en het metrospoor met de Groene Kruisweg.

Blad: 2/4
Datum: "BGS vult datum in"
Kenmerk: 00000

Ontwikkelingen

Directe bestemming

In het bestemmingsplan is 1 locatie toegevoegd die direct bestemd is als "Wonen – 2". Het perceel aan de Charloisse Lagedijk, tussen de woning met nummer 609 en de dijk is gemeentelijk eigendom.

Wetgevingszones-wijzigingsgebieden

In de visie Charloisse Lagedijkzone 2030 zijn voor bepaalde locaties ontwikkelingsrichtingen geschetst die in dit ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Maar omdat de geschetste ontwikkelingen momenteel nog onvoldoende concreet zijn om direct te bestemmen, is volstaan met het opnemen daarvan in de vorm van wijzigingsbevoegdheden. In het kader hiervan zijn binnen het plangebied zes zogenoemde "wetgevingszones-wijzigingsgebieden" in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Deze zes wijzigingsgebieden kunnen in de toekomst middels toepassing van wijzigingsbevoegdheden worden omgezet in woongebieden. Deze wijzigingsgebieden zijn op de verbeelding opgenomen. De wijzigingsregels zijn opgenomen in zes bij de regels van het ontwerpbestemmingsplan behorende bijlagen. Per wijzigingsgebied zijn - na een succesvolle toepassing van de daartoe bestemde wijzigingsprocedure (artikel 3.6. Wro) - de volgende directe bestemmingen mogelijk.

▪ Wijzigingsgebied 1

De ambitie om ruimte te geven aan woningbouw langs de Charloisse Lagedijk heeft ertoe geleid dat het bedrijventerrein Charloisse Poort in dit bestemmingsplan is gezoneerd, zodat het uitoefenen van een bedrijf enerzijds en anderzijds de instandhouding van een goede kwaliteit van de leefomgeving van de omringende (nieuwe) woningen op een evenwichtige manier kan plaatsvinden.

In wijzigingsgebied 1 kunnen op verschillende locaties in totaal maximaal 45 vrijstaande en/of geschakelde woningen c.a worden opgericht op gronden die in het nieuwe bestemmingsplan nog bestemd zullen zijn voor: "Wonen - 1", "Tuin", "Groen", "Agrarisch" en "Recreatie – Nutstuin" (te wijzigen in Woongebied 1). Daarnaast kan op het perceel kadastraal nummer CLS00 C 3069 G (gesitueerd in omgeving t.o. Charloisse Lagedijk 918) een bijzonder woongebouw worden opgericht.

▪ Wijzigingsgebied 2

In wijzigingsgebied 2 kunnen op verschillende locaties in totaal maximaal 48 vrijstaande en/of geschakelde woningen c.a worden opgericht op gronden die in het nieuwe bestemmingsplan nog bestemd zullen zijn voor: "Wonen - 1", "Tuin", "Groen", "Verkeer - Erf", "Recreatie - Nutstuin", "Sport", "Gemengd - 3", "Bedrijf - 2" (te wijzigen in Woongebied 2).

▪ Wijzigingsgebied 3

In dit deel van de Charloisse Lagedijk liggen enkele noodwoningen die nooit als woning zijn bestemd. De gronden waarop de noodwoningen staan, zijn deels gemeentelijk bezit en deels in handen van particulieren. Alle noodwoningen zijn geïventariseerd en er zijn 3 locaties geschikt bevonden als ontwikkellocatie. Dit zijn de locaties ter plaatse van Charloisse Lagedijk 409, 429/427 en het perceel tussen nummer 528 en 514. De ontwikkellocaties aan dit deel van de Charloisse Lagedijk zijn als wijzigingsgebied 3 in het bestemmingsplan opgenomen. In woongebied 3 kunnen in totaal maximaal 20 vrijstaande en/of geschakelde woningen worden opgericht op gronden die in het nieuwe bestemmingsplan nog bestemd zullen zijn voor: "Wonen - 1", "Tuin", "Recreatie - Nutstuin", "Groen" en "Agrarisch" (te wijzigen in Woongebied 3).

▪ Wijzigingsgebied 4

Aan de Dorpshof zijn 2 locaties opgenomen met wijzigingsbevoegdheid 4. In wijzigingsgebied 4 kunnen er maximaal 15 vrijstaande en/of geschakelde woningen worden opgericht op gronden die in het nieuwe bestemmingsplan nog bestemd zullen zijn voor: "Groen" en "Bedrijf - 2" (te wijzigen in Woongebied 4).

Blad: 3/4
Datum: "BGS vult datum in"
Kenmerk: 00000

▪ **Wijzigingsgebied 5**

In wijzigingsgebied 5 kunnen er worden opgericht: maximaal 11 woongebouwen ten behoeve van zorgverlening met een gezamenlijk maximumoppervlak van 5100 m² b.v.o, evenals een zorggebouw met een maximum oppervlak van 3600m² b.v.o., ten behoeve van een kinderdagverblijf, kantoorruimte, (para)medische behandel- en praktijkruimten, keuken enz. Dit zal plaatsvinden op gronden die in het nieuwe bestemmingsplan nog bestemd zullen zijn voor: "Sport - Sport- en speelterrein", "Groen", "Water", "Verkeer - Parkeerterrein" en "Recreatie - Nutstuin" (te wijzigen in Woongebied 5).

▪ **Wijzigingsgebied 6**

In wijzigingsgebied 6 kunnen maximaal 175 woningen en/of bedrijven tot en met categorie 1 worden opgericht, verspreid over 11 bouwlocaties met een gezamenlijk grondoppervlak van maximaal 10.550 m², die in het nieuwe bestemmingsplan nog bestemd zullen zijn voor "Sport - Sport- en speelterrein", "Groen", "Water", "Recreatie - Nutstuin" (te wijzigen in Woongebied 6).

Milieu

Het onderzoek naar externe veiligheid wijst uit dat de normen voor het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied geen beperking vormen voor de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. De ontwikkelingen zorgen wel voor een stijging van het groepsrisico maar de oriënterende waarde wordt niet overschreden.

Nieuwe geluidgevoelige situaties

Het bestemmingsplan Charloisse Lagedijk maakt op 3 locaties, via directe bestemming, nieuwe geluidgevoelige objecten (woningen) mogelijk. Om deze reden is een geluidsonderzoek uitgevoerd.

Voor deze nieuwe geluidgevoelige objecten dienen krachtens de Wet geluidhinder hogere geluidswaarden te worden vastgesteld. Het besluit tot vaststellen van hogere waarden zal als bijlage in het vast te stellen bestemmingsplan worden opgenomen.

Door middel van wijzigingsbevoegdheden worden nog meer geluidgevoelige situaties mogelijk gemaakt. Het vereiste akoestisch onderzoek zal t.z.t., in het kader de wijzigingsprocedure, worden uitgevoerd.

m.e.r.-plicht

In de bedrijvenlijst van het bestemmingsplan is de maximum bedrijfcategorie teruggebracht naar 3.2. en zijn tevens alle m.e.r.-plichtige bedrijven uitgesloten zodat een m.e.r.-plicht niet aan de orde is.

Vooroverleg

Ons college heeft op 3 september 2013 besloten het ontwerp-bestemmingsplan "Charloisse Lagedijk" in het vooroverleg te brengen. In het kader van het bovengenoemde overleg is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de gebruikelijke overlegpartners. De ontvangen reacties hadden onder meer betrekking op het provinciaal detailhandelsbeleid, externe veiligheid en geluid. Aan de meeste opmerkingen kon worden tegemoetgekomen. Voor commentaar op de reacties wordt verwezen naar hoofdstuk 9 van de toelichting.

Participatie

De visie Charloisse Lagedijk Zone 2030 is vastgesteld door het bestuur van de voormalige deelgemeente Charlois. De voormalige deelgemeente heeft - nadat was gebleken dat meerdere onderwerpen, ontwikkelingen en projecten gevoelig lagen - een intensief communicatie- en participatietraject ingezet voorafgaand aan de vaststelling van de Visie. Het resultaat is dat draagvlak is gecreëerd voor de Visie.

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal een ieder, gedurende zes weken, in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging zal een

Blad: 4/4
Datum: "BGS vult datum in"
Kenmerk: 00000

informatieavond georganiseerd worden waar een ieder vragen kan stellen met betrekking tot het terinzageliggende ontwerpbestemmingsplan.
Geïnteresseerden en belanghebbenden worden geïnformeerd via de gebruikelijke weg; de gemeentelijke website en een huis-aan-huisblad

Financiële consequenties

In dit bestemmingsplan zijn 2 woningbouwlocaties direct bestemd die in het vorige bestemmingsplan ook als zodanig waren bestemd. Dit zijn geen nieuwe ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het BRO, kostenverhaal is daarmee niet aan de orde.

De nieuwe directe woonbestemming ter plaatse van Charloisse Lagedijk 625 ligt op een perceel dat in eigendom is van de gemeente Rotterdam. Het betreft een kleine woningbouwontwikkeling die op basis van globale kosten- en opbrengstenanalyse financieel haalbaar wordt geacht. worden gerealiseerd

In het bestemmingsplan zijn voor verschillende locaties wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De bouwplannen voor deze locaties kunnen pas nadat met succes een daartoe strekkende wijzigingsprocedure is doorlopen, worden gerealiseerd. De financiële haalbaarheid en mogelijkheid kostenverhaal worden in het kader van die wijzigingsprocedure vastgesteld. De financiële afweging verschuift dus naar de toekomst.

Er hoeft geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan te worden vastgesteld, omdat voor de gronden die in eigendom zijn van de gemeente door middel van een (toekomstige) gronduitgifte, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

Ph.F.M. Raets

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- 1) Ontwerpbestemmingsplan "Charloisse Lagedijk"
- 2) Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Charloisse Lagedijk"