

Samenvatting

Het gebied is gelegen in IJsselmonde, tussen de gemeentegrens halverwege de Nieuwe Maas, de Finnjolstraat, de Oostdijk, de Arthurweg en de John F. Kennedyweg. Het omvat het woongebied van Oud-IJsselmonde, inclusief de passantenhaven en de nieuwere woonbuurten aan beide zijden van die haven en inclusief het IJsselmondseplein met de op- en afritten van de A16.

Dit bestemmingsplan legt grotendeels de huidige situatie vast, maar het biedt ook mogelijkheden voor nieuwbouw en functiewijziging.

Met name aan de Bovenstraat, Benedenstraat en het Kerkplein/Kasteelweg hebben een aantal panden een ruimere bestemming gekregen. De gewenste ontwikkelrichting voor Oud-IJsselmonde is het verder verstevigen van het karakter dat het gebied al eeuwen heeft: dat van een Rotterdams dorp aan de rivier. Dit betekent dat op enkele bebouwde plekken en op enkele onbebouwde plekken in de toekomst gewoond mag worden. Op 10 locaties binnen het bestemmingsplan worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Bij zes van deze locaties (met name de Bovenstraat en het Kerkplein) gaat het om (delen van) bestaande panden waar nu geen woningen aanwezig zijn. Bij twee locaties (Benedenstraat tussen nr. 65 en 75 en Symbiosa) gaat het om nieuwbouw op een onbebouwd terrein. En bij Cranendonckweg en hoek Koninginneweg/Benedenstraat gaat het om nieuwbouw na sloop van de huidige bebouwing.

Drie van de 10 locaties zijn in het bestemmingsplan opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid. Dit houdt in dat er eerst een goed plan moet worden gemaakt waarover BenW moet besluiten. Het gaat om de volgende locaties: Symbiosa, Cranendonckweg en hoek Koninginneweg/Benedenstraat. In paragraaf 4.2 zijn de ambities en de randvoorwaarden voor de ontwikkelingen nader beschreven.

De gemeente Rotterdam vindt het belangrijk dat op de bovengenoemde 10 locaties woningen kunnen worden gebouwd: om de woonfunctie van Oud-IJsselmonde te versterken en om leegstand te voorkomen. Het lawaai van de A16 op deze locaties is hoger dan volgens de wet is toegestaan. Volgens de gemeente Rotterdam is het alleen mogelijk om woningen met een voldoende woonkwaliteit te maken als de zogenaamde stad-en-milieubenadering wordt gevolgd om af te wijken van de wettelijke geluidsnorm. Daarmee stelt de gemeente extra eisen aan de kwaliteit van deze woningen. Deze extra eisen hebben te maken met de geluidsisolatie zodat het geluid binnen deze woningen beter is dan wettelijk verplicht.