Herzien

Rotterdam, 17 maart 2020. 20bb003719

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan "De Nieuwe Wielewaal".

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:
1. De ingekomen zienswijzen C11 en F5 gegrond te verklaren.
2. De ingekomen zienswijzen A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, B1, B2, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C12, C13, C14, D1, D2, D3, E1, E2, E3, F1, F2, F3 en F4 ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan "De Nieuwe Wielewaal", NL.IMRO.0599.BP2150DeNweWielewl-, met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2150DeNweWielewl-gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders.
4. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Op grond van artikel 14 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?
Het ontwerpbestemmingsplan "De Nieuwe Wielewaal" heeft van 29 november 2019 tot en met 9 januari 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 53 zienswijzen ingekomen.
Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:
Niet van toepassing.

Toelichting:

Aanleiding
Uw raad heeft op 18 oktober 2018 het bestemmingsplan "De Nieuwe Wielewaal" vastgesteld. Tegen dit raadsbesluit heeft een aantal bewoners beroep aangetekend bij de Raad van State. Een van de argumenten in dit beroep was dat het college van B&W

bij zijn besluit over het ontwerpbestemmingsplan op 24 oktober 2017 ook een m.e.r.-beoordelingsbesluit had moeten nemen. Een m.e.r- beoordelingsbesluit is een expliciet besluit waarin de vraag beantwoord wordt of een voorgenomen ontwikkeling zodanig belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben, dat een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. De Raad van State volgt het procedurele bezwaar van de eisers dat het m.e.r.-beoordelingsbesluit geen onderdeel mag zijn van het bestemmingsplan, maar dat hierover een afzonderlijk besluit genomen had moeten worden. Op grond daarvan heeft de Raad van State het bestemmingsplan op 9 juli 2019 vernietigd.
De vernietiging is dus gebeurd op formele gronden en niet op inhoudelijke. Zowel de gemeente als Woonstad en ontwikkelaar BPD staan nog steeds achter de plannen voor De Wielewaal. Vanuit een oogpunt van leefbaarheid van de wijk moet gestreefd worden naar een zo snel mogelijke start van de woningbouw. Het bestemmingsplan dat uw raad daartoe nu ter vaststelling wordt aangeboden is inhoudelijk vrijwel hetzelfde als het eerder door u vastgestelde bestemmingsplan. Wel zijn de milieuonderzoeken die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan waar nodig geactualiseerd en is een m.e.r.-beoordelingsbesluit toegevoegd. Dit m.e.r.-beoordelingsbesluit is door ons college op 19 november 2019 vastgesteld. Dit m.e.r.-beoordelingsbesluit is als bijlage 6 bijgevoegd.

Voorgeschiedenis
De wijk Wielewaal is in 1949 gebouwd om de Rotterdamse woningnood na de Tweede Wereldoorlog te verminderen. Het idee was dat de woningen ongeveer 25 jaar mee zouden gaan. Ze worden nog steeds bewoond doch voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen en vele woningen verkeren in slechte staat, mede omdat ze niet onderheid zijn.
In 2010 heeft Woonstad Rotterdam samen met de bewoners onderzoek laten doen naar de bouwtechnische kwaliteit van de woningen. Daaruit bleek dat alleen sloop van de woningen een oplossing is. In april 2011 hebben de bewonersverenigingen Bewonersorganisatie Wielewaal (BOW, Huurdersvereniging Wielewaal (HVW), Woonstad en de gemeente Rotterdam een convenant gesloten ten behoeve van de vernieuwing en de herstructurering van de Wielewaal.
In 2013 is de Ontwikkelvisie Wielewaal opgesteld waarin de kwaliteiten van het gebied zijn benoemd en de randvoorwaarden voor verdere ontwikkeling zijn vastgesteld.
De ontwikkelingsvisie is op haar beurt weer uitgewerkt in het in november 2016 door ons college vastgestelde document “De Nieuwe Wielewaal; Stedenbouwkundig plan” (verder: stedenbouwkundig plan). Het betreft hier het resultaat van diverse studies naar de gewenste woningenaantallen, woonmilieus, straatprofielen en architectuurbeelden.

Met het project 'De Nieuwe Wielewaal' werken bewoners, gemeente en woningcorporatie Woonstad Rotterdam aan de vernieuwing van de wijk. Omdat de bevolkingsopbouw van de wijk uit relatief veel ouderen bestaat, wordt de herontwikkeling van de wijk in fasen uitgevoerd. Hiermee wordt getracht om het aantal verhuisbewegingen te minimaliseren en bovendien de huidige bewoners de kans te geven in Wielewaal te kunnen blijven wonen.

De eerste fase in de revitalisering van de Wielewaal, is de ontwikkeling van woningbouw op de voormalige voetbalvelden van C.V.V. Mercurius. Deze fase is al uitgevoerd: op de voormalige voetbalvelden zijn inmiddels 132 sociale huurwoningen gerealiseerd, die voor 100% zijn toegewezen aan bewoners van de Wielewaal. De tweede fase betreft de herontwikkeling van het bestaande woongebied Wielewaal. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Wielewaal" (onherroepelijk sinds 24 april 2009). Een herziening hiervan is noodzakelijk; het nu voorliggende bestemmingsplan voorziet daarin.

Plangebied
Het plangebied beslaat het huidige woongebied van de wijk Wielewaal, dat globaal gelegen is tussen de Kromme Zandweg in het noorden, Warmoldstraat en Melchertstraat in het oosten, Welmoedstraat in het zuiden en Rollostraat en Aarnoudstraat in het westen.

Inhoud van het plan
Het bestemmingsplan "De Nieuwe Wielewaal" maakt de bouw mogelijk van maximaal 675 woningen. De exacte uitwerking vindt per buurt plaats door middel van een inrichtings- en verkavelingsplan, waarin het woonprogramma definitief wordt bepaald. Dit biedt de mogelijkheid te anticiperen op de mogelijkheden en kansen van de woningbouwmarkt op dat moment.

De basiswoning is een rijwoning van twee bouwlagen met een zadeldak. Mede naar aanleiding van een zienswijze heeft uw raad bij de vaststelling van het vorige, later vernietigde plan, de verplichting opgenomen dat de grondgebonden woningen afgedekt moeten zijn met een kap.
Centraal in het plan is een aantal woonblokken van één laag met kap voorzien in de sociale huur. Deze woningen komen tegemoet aan de wensen van de huidige bewoners en refereren aan de bestaande éénlaagse bebouwing. Verder zijn twee-onder-één-kapwoningen voorzien, met name in het noordwestelijke deel van De Nieuwe Wielewaal. Op twee plekken zijn - bij de entree van de wijk - kleinschalige appartementengebouwen mogelijk gemaakt.
Parkeren gebeurt in principe op eigen terrein, de overige parkeerplaatsen zijn aan één zijde van de lange straten gesitueerd.
In het (ontwerp-)bestemmingsplan is voor de regeling van parkeren aangesloten bij de gemeentelijke Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018, dit met dien verstande dat bij dit plan voor de berekening van de parkeernorm voor auto's aangesloten bij de parkeernormen uit de beleidsregeling, zoals deze geldt voor het gebiedstype B, Stadswijken.

M.e.r.-beoordeling
Voor de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt in het nu voorliggende bestemmingsplan heeft ons college op 19 november 2019 een m.e.r.-beoordelingsbesluit vastgesteld. De conclusie van dat besluit is dat er geen MER hoeft te worden opgesteld, omdat er geen belangrijke gevolgen voor het milieu zijn.

Externe veiligheid
Zoals ook uit het m.e.r.-beoordelingsbesluit d.d. 19 november 2019 blijkt wordt voldaan aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico is voor de bron (het bedrijf) Steinweg verwaarloosbaar, omdat dit bedrijf op grotere afstand van het plangebied ligt. Het groepsrisico als gevolg van het LPG-tankstation, dat op korte afstand van het plangebied ligt, neemt niet toe, omdat in de planregels van het bestemmingsplan het aantal woningen binnen het invloedsgebied is gelimiteerd.

Ter inzage legging
Het ontwerpbestemmingsplan "De Nieuwe Wielewaal" heeft zes weken ter inzage gelegen, van 29 november 2019 tot en met 9 januari 2020. Gedurende deze periode zijn 53 zienswijzen ingediend. In veel van deze zienswijzen wordt de vrees geuit dat door de voorgenomen herstructurering het oorspronkelijke tuindorpkarakter van de wijk verloren gaat. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording ervan wordt verwezen naar de zienswijzenrapportage, verderop in dit raadsvoorstel.

Participatie
De bewoners van het gebied zijn in het verleden uitgebreid geïnformeerd over en betrokken bij de plannen voor de Nieuwe Wielewaal.
Vanaf 2009 is veelvuldig met bewoners overleg gevoerd over de plannen voor de Wielewaal, de resultaten hiervan zijn vastgelegd in het Convenant en de Ontwikkelvisie. Inspraakresultaten op het stedenbouwkundig plan 2015 zijn verwerkt in de uitwerking hiervan welke eind 2016 door ons college is vastgesteld. Dit plan is de onderlegger voor dit bestemmingsplan. Wij verwijzen uw raad hierbij ook naar onze reactie hierna in de zienswijzenrapportage onder D2.
In december 2019 is een inloopbijeenkomst geweest waar belangstellenden informatie konden krijgen over het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning voor de bouw van 77 woningen (1ste fase). Circa 80 mensen hebben gebruik gemaakt van die mogelijkheid.

Advies gebiedscommissie
De Gebiedscommissie Charlois heeft bij brief van 23 januari 2020 advies uitgebracht over het ontwerpbestemmingsplan "De Nieuwe Wielewaal". In haar advies voert de Gebiedscommissie de volgende punten aan:
De Gebiedscommissie constateert dat zij al eerder, in 2018, advies heeft gegeven op inhoudelijk hetzelfde bestemmingsplan en dat het college op dat advies gereageerd heeft. Naar aanleiding daarvan blijft als zorgpunt over voor de Gebiedscommissie de ontsluiting van de Wielewaal in geval van calamiteiten. De Kromme Zandweg is slechts eenrichtingsverkeer en qua profiel enorm smal. Een andere weg om de wijk te verlaten is via de Boergoensevliet. De commissie vraagt zich af of dat voldoende is.
De commissie staat positief tegenover de intentie van de ontwikkelaar en Woonstad om te investeren in community building. Zij adviseert ons college om dit onderwerp actief te volgen en de informatie daarover te delen met de gebiedscommissie.
De commissie is van oordeel dat voor de wijk parkeernorm C zou moeten gelden, omdat de bewoners van het gebied Charlois bij nieuwbouwprojecten vaak klagen over te weinig parkeerplaatsen.

De gebiedscommissie acht een betere bereikbaarheid van het gebied door openbaar vervoer van groot belang. Zij adviseert om in het bestemmingsplan meer ambitie ten aanzien van het openbaar vervoer op te nemen om de mogelijkheden van openbaar vervoer in de wijk te verbeteren.

Reactie op advies Gebiedscommissie
Wij zijn verheugd over de positieve toonzetting van de reactie van de gebiedscommissie. Er wordt al jaren gesproken over de herstructurering van de wijk. Het is voor de huidige en toekomstige bewoners belangrijk dat de volgende stap gezet kan worden en dat daadwerkelijk tot herinrichting van het gebied wordt overgegaan.
Met de gebiedscommissie zijn wij van mening dat community building van groot belang is voor de Nieuwe Wielewaal. Het doel van community building is om parallel aan de fysieke-ruimtelijke herontwikkeling ook te werken aan een sociaal programma. Daarvoor is een sterke gemeenschap onontbeerlijk. De ambitie is daarom om ook in de nieuwe Wielewaal een hechte gemeenschap te ontwikkelen, samen met de bewoners. Daarbij is het idee dat iedereen betrokken wordt en huidige en nieuwe bewoners elkaar leren kennen, interesses delen en fijn samenleven. Gestreefd wordt naar een verscheidenheid aan mensen en initiatieven in de wijk, samengebracht onder de noemer 'Allemaal Wielewaal'. Op 14 januari 2020 is een eerste van een reeks geplande dialoogavonden georganiseerd met bewoners waar çommunity building' in de toekomst een centraal punt van discussie is. Wij zullen uw raad zeker op de hoogte houden van de resultaten en vervolgstappen in dit programma.
Voor wat betreft de ontsluiting van de nieuwe wijk merken wij op dat de ontsluiting naar de Korperweg in de toekomst voor tweerichtingsverkeer zal worden ingericht. Hierdoor zal een grotere spreiding van het verkeer over de wijk plaatsvinden en zal de verkeersdruk afnemen.
In een bestemmingsplan kan niets geregeld worden over welke en de frequentie van openbaar vervoersverbindingen in een bepaalde wijk. De besluitvorming daarover loopt via andere kanalen.
Zoals al eerder aangeven loopt het proces rond de herstructurering al geruime tijd. Gedurende die tijd is altijd uitgegaan van een bepaald aantal benodigde parkeerplaatsen, passend bij het tuindorpkarakter van de Wielewaal. Met dit bestemmingsplan behoort de wijk namelijk tot de typologie 'stadswijk', zoals bedoeld in de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018", zodat wordt aangesloten bij de parkeernormen zoals deze gelden voor gebiedstype B. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Zienswijzenrapportage bestemmingsplan "De Nieuwe Wielewaal"

Ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan "De Nieuwe Wielewaal" heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, te weten van vrijdag 29 november 2019 tot en met donderdag 9 januari 2020.
Gedurende diezelfde periode lagen ook ter inzage:

- Het door B&W op 19 november 2019 vastgestelde m.e.r.-beoordelingsbesluit De Nieuwe Wielewaal;
- Het ontwerpbesluit Hogere waarden Wet geluidhinder;
- Ontwerp-omgevingsvergunning 1e fase (OMV.19.09.00376).

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

- Akoestisch onderzoek d.d. 26 november 2016 van het geluidBuro;
- Rapport Onderzoek externe veiligheid d.d. 20 april 2017 van Royal Haskoning DHV;
- Verkennend bodemonderzoek d.d. 17 april 2015 van Royal Haskoning DHV;
- Nader bodemonderzoek d.d. 9 december 2016 van Royal Haskoning DHV;
- Beschikking in het kader van de Wet bodembescherming d.d. 3 juni 2019 van burgemeester en wethouders van Rotterdam;
- Archeologisch bureauonderzoek & inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase d.d. mei 2019 van IDDS Archeologie;
- Beoordeling IDDS-rapport door Directeur Stadsbeheer Openbare Werken d.d. 28 mei 2019;
- Ecologische quickscan (update 2019) d.d. 9 oktober 2019 van Buro Maerlant;
- Onderzoek stikstofdepositie d.d. 7 november 2019 van Lievense Adviseurs Ingenieurs.

Zienswijzen en ontvankelijkheid
Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 53 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Van de mogelijkheid tot het indienen van een mondelinge zienswijze is geen gebruik gemaakt.

Samenvatting en beantwoording schriftelijke zienswijzen
Gezien de hoeveelheid en de aard van de zienswijzen is voor de beantwoording gekozen voor een thematische opzet. Per thema is met nummers verwezen naar de reclamanten die over het betreffende onderwerp een zienswijze hebben ingediend. Bij de beantwoording is, waar nodig, per thema een nadere onderbouwing opgenomen.
Het betreft de volgende onderwerpen:

A. Stedenbouw

A1. Aantasting karakter tuindorp

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3, 4, 6, 8, 11, 14, 15, 17, 19, 22, 24, 26, 29, 30, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 en 51.

Samenvatting van de zienswijze

De voorgenomen verdichting met 130 woningen oftewel 25% ruïneert het karakter en de sfeer van de Wielewaal. Appartementsgebouwen vanaf drie etages en hogere en smallere grondgebonden woningen passen niet in het tuindorpkarakter van de Wielewaal.

Reactie

Het tuindorpkarakter is niet gekoppeld aan een bepaald type woning, maar aan de sfeer van een gebied: groen, rustig, kleinschalig. De vernieuwing van Wielewaal is gericht op het tot stand brengen van een duurzame woonwijk, waarin de huidige uitstraling van de wijk opnieuw inhoud krijgt: groen, rustig en geborgen. Conform het ontwikkelingsmodel uit de Ontwikkelingsvisie vormen de bestaande ruimtelijke kwaliteiten het vertrekpunt voor De Nieuwe Wielewaal. Zo blijft de wijk een enclave in het groen, een rustige woonomgeving voor gezinnen en ouderen, met ruime, comfortabele woningen in een groene setting. Daarnaast blijft de huidige structuur met de kenmerkende lange, gebogen lijnen behouden en vormt dit het uitgangspunt voor de verkaveling.

Dat rust, een dorps karakter en geborgenheid samenhangen met het aantal en soort woningen, zoals in deze zienswijzen wordt gesteld, is kortom een misvatting. Dorpen en wijken met enkele duizenden inwoners kunnen de genoemde eigenschappen nog steeds bezitten. Enerzijds gaat dat over een sociale cohesie en traditie, anderzijds over stedenbouwkundige eigenschappen zoals een autoluwe omgeving, een herkenbare identiteit en autonomie. Deze elementen zijn met het nu voorliggende bestemmingsplan in voldoende mate gewaarborgd.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

A2. Te flexibel

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3, 4, 19, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 45, 47, 48, 49, 50 en 51.

Samenvatting van de zienswijze

Het plan is uitermate flexibel, biedt de ontwikkelaar daardoor overmatig ruimte, de gemeente heeft nauwelijks controle op behoud dorpse karakter en woonmilieu in de Wielewaal.

Reactie
Het stedenbouwkundig plan (vastgesteld in 2016) en het Kwaliteitsplan (vastgesteld in 2017) voor De Wielewaal vormen de onderlegger voor dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft het kader voor de ontwikkeling van het gebied. In dit bestemmingsplan is de basis voor het toekomstige gebied op een aantal punten expliciet vastgelegd: de op de Verbeelding (plankaart) opgenomen bouwvlakken geven precies aan waar wel en niet gebouwd mag worden. Voorts is in de regels de maximale bouw- en goothoogte bepaald, evenals het maximale aantal woningen. Daarvan kan niet worden afgeweken.

Dat kader wordt verder uitgewerkt. Door middel van beleidsdocumenten zoals de Rotterdamse Stijl en organen als welstand zal ook in de verdere uitwerking blijvend worden getoetst aan de afgesproken kwaliteitseisen in het convenant, de ontwikkelvisie (2013), het stedenbouwkundig plan (2016), het bestemmingsplan en het Kwaliteitsplan (2017). Daarbij geldt dat het bestemmingsplan zodanig is opgesteld dat het aansluit op de in de welstandsnota opgenomen gebiedscriteria voor Wielewaal. Al met al bestaan voldoende waarborgen om het gebied en de uitstraling van De Wielewaal te beschermen.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

A3. Cultuurhistorie
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 25 en 31.

Samenvatting van de zienswijze
Gezien de cultuurhistorische waarde die de wijk vertegenwoordigd en het fraaie ensemble dat zij vormt met haar directe omgeving, kan worden gesteld dat de Wielewaal het verdient te worden behouden in haar oorspronkelijke opzet en als voorbeeld kan dienen van een in sociaal en stedenbouwkundig opzicht zeer geslaagd woonconcept. Als de Wielewaal ontaardt in een Vinexlocatie heeft dat grote invloed op het cultuurhistorisch karakter van de wijk. Het tuindorp maakt dan plaats voor 13 in een dozijn stadswijk. Landschappelijke waarden verdwijnen dan. De huidige éénlaagse grondgebonden woningen zijn beeldbepalend en karakteristiek voor het tuindorp Wielewaal.

Reactie
De Wielewaal is destijds gebouwd met de intentie van tijdelijkheid. In de stedenbouwkundige plannen voor de Wielewaal is er altijd van uitgegaan dat de bebouwing later weer zou verdwijnen en plaats zou maken voor een park. De stedenbouwkundige opzet van het gebied werd gebaseerd op langgerekte en gekromde straten met evenwijdig hieraan de woonblokken waarbij gelet werd op bezonning en het creëren van een rustige woonwijk. De bijzondere ontstaansgeschiedenis en de bijzondere stedenbouwkundige opzet is nadrukkelijk als inspiratiebron gebruikt bij het nadenken over de vernieuwing van het gebied.

Eén van de uitgangspunten van de Ontwikkelvisie uit 2013 is het behoud van het groene, rustige en geborgen karakter van de wijk. In de huidige plannen is zo veel mogelijk rekening gehouden met het karakter van de wijk en het stedenbouwkundig gedachtengoed van direct na de Tweede Wereldoorlog. Hiermee worden de belangrijke cultuurhistorische kwaliteiten als uitgangspunten ingezet bij de vernieuwingsoperatie.

Door de gekozen opzet blijft De Nieuwe Wielewaal een wijk met een eenvoudige opbouw en met groene randen (ter versterking waarvan bijvoorbeeld de Wigboldstraat komt te vervallen), een groene centrale ruimte; groene voeten haaks op de groen centrale ruimte en woonstraten met vrijwel allemaal éénrichtingsverkeer en woningrijen van ongeveer maximaal 50 meter lengte waarbij de woningen een voortuin hebben of een gemeenschappelijke groenzone als overgang naar het openbare gebied. Bij de planontwikkeling is dus rekening gehouden met het karakter van de wijk en het stedenbouwkundig plan van Peter van Drimmelen uit 1949.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

A4. Afmetingen van de woningen
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 3, 4, 6, 15, 19, 22, 24, 29, 30, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 45, 47, 48, 49, 50 en 51.

Samenvatting van de zienswijze
De woningen met een beukmaat van 7,17 en 8,48 meter worden vervangen door woningen met een beukmaat van 4,5, 5,5 of 6,5 meter, dat gaat ten koste van het karakter en de sfeer van het tuindorp. De achtertuinen zullen zodoende ook veel smaller worden. Dit terwijl de brede woningen met brede achtertuinen juist één van de markante typeringen van het tuindorp Wielewaal zijn.

Reactie
De Nieuwe Wielewaal is mede bedoeld voor het realiseren van de stedelijke woningopgave voor heel Rotterdam(-Zuid). Daarbij wordt gestreefd naar meer differentiatie en verantwoord toevoegen van woningen. De nieuwe woningen in De Nieuwe Wielewaal zullen qua oppervlak groter zijn dan de huidige woningen. De woningen sluiten aan bij de woonwensen in de markt, met beukbreedtes tussen de 4,20 en 7,20 meter, over het algemeen in twee (woon)lagen met kap. De achtertuinen zullen over het algemeen smaller worden, maar wel dieper.
In het midden van de wijk zijn op basis van de woonwensen vanuit de Wielewaalers 47 brede rijwoningen gepland. Dit zijn woningen (in de sociale huur), bestaande uit één of anderhalve bouwlaag met zadeldak, deze woningen hebben een bredere tuin van 5,40 resp. 6,60 meter.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

A5. Appartementen
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2, 3, 4, 15, 19, 21, 28, 29, 30, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51

Samenvatting van de zienswijze
Appartementengebouwen passen niet in het tuindorpkarakter van de Wielewaal. Het bestaande tuindorp Wielewaal bestaat uitsluitend uit lage grondgebonden woningen Reclamanten merken op dat in zowel het stedenbouwkundig plan 'De Nieuwe Wielewaal' (9 september 2015) als in de door Woonstad Rotterdam opgestelde notitie 'Communicatiegebied Wielewaal Oost' wordt aangegeven dat appartementen niet gewenst zijn. Daarin staat te lezen: "Duidelijk is wel dat appartementen niet gewenst zijn in het huidige Wielewaal, maar wel aan de Groene Kruisweg kant".

Reactie
Het bestemmingsplan maakt op twee locaties gestapelde woningbouw mogelijk. Gelet op de omvang van die locaties (voorzien van een bouwaanduiding 'gestapeld') en een maximum bouwhoogte van 10 meter, kan gesproken worden van kleinschalige appartementengebouwen. Zeker gezien de maximale bouwhoogte van 13 meter van de grondgebonden woningen passen deze appartementen goed in het beeld van grotendeels laagbouw in het groen en doen daarom geen afbreuk aan het groene en dorpse karakter.
Deze twee kleinschalige appartementsgebouwen zijn gewenst omdat daarmee een doorstroming op de woningmarkt mogelijk wordt gemaakt. Te denken valt bijvoorbeeld aan de doelgroep ouderen die niet meer in een grondgebonden woning met een tuin wil wonen maar meer behoefte heeft aan een (kleiner) appartement. In de Wielewaal willen we ook die doelgroep bedienen. De appartementen kunnen overigens zowel voor starters als voor ouderen worden ontwikkeld. Daarmee komt binnen Wielewaal meer menging van leeftijden tot stand.
Beide appartementengebouwen hebben ook een stedenbouwkundige betekenis. Deze gebouwen zijn namelijk geprojecteerd op de kop van lange lijnen en komen in beeld bij het binnenkomen van de wijk. Daarbij dekken ze de zijtuinen af.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

A6. Parkeren
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3, 4, 19, 29, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 45, 47, 48, 49, 50, 51 en 52.

Samenvatting van de zienswijze
Parkeren in de achtertuinen en in parkeerkoffers past niet in het tuindorp karakter.
Parkeren in de achtertuin maakt de achterkanten onaantrekkelijk.
Verder wordt aangegeven dat het parkeren in de achtertuin veel schaarse ruimte kost (de tuinen worden significant kleiner) en dat de bewoners dit absoluut niet willen.
Eén reclamant geeft aan dat in de Toelichting, het m.e.r.-beoordelingsbesluit en de andere stukken onvoldoende aandacht is besteed aan parkeren.

Reactie
In de tijd dat de meeste tuindorpen werden ontworpen, waren er veel minder geparkeerde auto's dan tegenwoordig. Reclamanten merken terecht op dat geparkeerde auto's in feite het beeld van een tuindorp ondermijnen. Auto's in de voortuin passen eigenlijk niet in het beeld van een tuindorp. Aan de andere kant is het logisch dat bewoners hun auto dicht bij huis willen parkeren en wordt dat algemeen aanvaardbaar gevonden. In verband met deze tegenstrijdige belangen c.q. wensen, is het plan zo opgesteld dat de auto's zoveel mogelijk uit het straatbeeld verdwijnen, terwijl de bewoners ook in staat worden gesteld om hun auto dicht bij huis te parkeren. In het nu voorliggende bestemmingsplan is op diverse plaatsen in de Toelichting aandacht besteed aan het aspect 'parkeren'. Zie bijvoorbeeld par. 3.2 Projectbeschrijving. Ook in het m.e.r.-beoordelingsbesluit is aandacht besteed aan parkeren. Verder zijn de voorschriften met betrekking tot parkeren geborgd in artikel 15 van de planregels door middel van een voorwaardelijke verplichting.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

A7. Stratenpatroon/stedenbouwkundige opzet
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door de reclamant 29.

Samenvatting van de zienswijze
Door het vervallen van de karakteristieke woonpaden in de noord-zuid richting, de schuine dwarsstraten in het zuidelijke deel en de Marjoleinstraat in het noordelijke deel ontstaat er een vergroving van het plan. Het vervangen van de driedeling van woonpaden met bebouwing van één laag met kap door een tweedeling van straten met bebouwing van twee lagen met kap geeft een schaalvergroting aan het gebied. Het aantal woningen neemt toe tot 675, dat leidt tot smalle en diepe kavels en een grotere bouwhoogte. Het niet handhaven van bestaande stratenpatronen betekent dat er veel bomen gekapt moeten worden. Met het opheffen van de Marjoleinstraat en het schrappen van de Melchertstraat verdwijnt het midden uit het stedenbouwkundig plan. Al met al wijzigt de stedenbouwkundige opzet van de woonwijk Wielewaal aanzienlijk, terwijl de bestaande hoofdstructuur bepalend is voor het unieke karakter van de wijk. Met het nieuwe plan verdwijnt het tuindorp karakter.

Reactie
Het bestemmingsplan biedt ruime mogelijkheden voor een vernieuwingsplan waarin het tuindorp-karakter, in combinatie met courante woningen, in stand kan blijven. Het aantal doorlopende autowegen zal inderdaad verminderen, maar binnen de bestemming Wonen kunnen (en zullen) ook wegen en paden liggen. Het gebied blijft dus heel goed geschikt voor gebruik door langzaam verkeer. Ter voorkoming van misverstanden merken wij hierbij uitdrukkelijk op dat alleen de Melchertstraat vervalt, de Marjoleinstraat niet wordt opgeheven. Deze straat wordt autoluw gemaakt evenals het Waldapad en de Tannekestraat.
Bovendien zijn de groene zones zo neergelegd dat de bestaande bomen zoveel mogelijk gespaard blijven. Met name de monumentale en bijzondere bomen zijn in de

groene zones opgenomen en blijven staan. In de door reclamant benoemde tussenstraten stonden geen bomen maar was alleen een verbreed voetpad, hierdoor gaan door het laten vervallen van zo'n tussenstraat geen bomen verloren. In het midden van het stedenbouwkundig plan is de groene as waar de grote bomen staan. Deze wordt juist verstrekt richting de Kromme Zandweg, doordat de groene as tot aan deze weg wordt doorgetrokken.
Zoals al eerder is aangegeven wijzigt de stedenbouwkundige hoofdstructuur niet, de lange gebogen lijnen uit het huidige plan zijn overgenomen in het nieuwe plan.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

A8. Stratenpatroon
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 6, 11, 12, 27 en 43.

Samenvatting van de zienswijze
Reclamanten geven aan dat het huidige stratenpatroon prima is en zo moet blijven. Waar moet nu geparkeerd worden? Minder straten betekent minder goede vluchtwegen en bereikbaarheid bij calamiteiten.

Reactie
De maatvoering van het huidige stratenpatroon is gebaseerd op brede en ondiepe woningen, met zeer smalle straten, zonder ruimte voor parkeren. Nieuwe marktconforme woningen zijn smaller en dieper. Verder is ruimte nodig voor parkeren en is meer breedte nodig voor wegen en voetpaden in verband met verkeerseisen en eisen van ondergrondse nutsvoorzieningen. Daarom is besloten drie smalle blokken (met twee smalle tussenstraten) samen te voegen tot twee bredere blokken met een bredere tussenstraat en parkeren op de binnenterreinen.
Voor wat betreft het aspect vluchtwegen/bereikbaarheid bij calamiteiten merken wij het volgende op: De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) heeft haar eisen aangaande bereikbaarheid integraal vastgesteld voor de gehele regio. Deze worden dus niet op het niveau van een (bestemmings)plan vastgesteld. De 'Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid' van de VRR geeft de eisen aan die aan de bereikbaarheid worden gesteld. Aan deze eisen wordt voldaan.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

A9. Bebouwingsmogelijkheden
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 29.

Samenvatting van de zienswijze
De vorm van de bouwvlakken en het rechttrekken van de straten wijzen op toekomstige bebouwing met zoveel mogelijk haakse hoeken en gesloten bouwblokken. Noch de planverbeelding, noch de regels bepalen iets over de richting van de

bebouwing, de grootte ervan, de plaats van de voorgevels (rooilijnen) of het maximum percentage van bebouwing.

Reactie
Anders dan reclamant suggereert, blijven de (kenmerkende) krommingen behouden. Dit blijkt wel uit de vorm van de bestemmingsvlakken en die van de bouwvlakken zoals die op de planverbeelding zijn weergegeven. De structuur met gebogen lijnen blijft geheel in stand, conform het stedenbouwkundig plan van Peter van Drimmelen uit 1949. Gesloten bouwblokken zullen niet gerealiseerd worden.
Voor wat betreft de genoemde aspecten (richting van de bebouwing, de grootte en de rooilijnen) geldt dat de juridische regeling vrij globaal is om eventuele verschuivingen binnen de stedenbouwkundige opzet niet onmogelijk te maken. Niettemin, de opgenomen bouwvlakken geven precies aan waar wel en waar niet gebouwd mag worden, namelijk op de grens van het bouwvlak. Voorts is in de regels de maximale bouw- en goothoogte bepaald evenals het maximale aantal woningen.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

A10. Speeltuin
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 3, 4, 19, 21, 23, 27, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 45, 46, 47, 38, 49, 50 en 51.

Samenvatting van de zienswijze
Reclamanten zijn het er niet mee eens dat de speeltuin moet wijken voor wat (VINEXwijk achtige) speeltoestellen verspreid over de wijk. In de speeltuin is toezicht, waardoor het veilig is en het is het hart van de wijk, waar alle culturen samenkomen, jong en oud.

Reactie
De voormalige deelgemeente Charlois heeft eerder al besloten dat de speeltuinvereniging zal sluiten. Het ontwerp voor de nieuwe wijk en de inrichting van de buitenruimte dienen te voldoen aan de (beleids)regels van de gemeente Rotterdam, zoals vastgelegd in "de Rotterdamse Stijl" en de nota "Kom op naar buiten!". Zodoende worden in de buurt voldoende speelvoorzieningen gerealiseerd. De in het bestemmingsplan opgenomen bestemming Groen maakt dat ook mogelijk (zie artikel 3.1 sub e van de planregels). Vanzelfsprekend zullen de bewoners worden betrokken bij het ontwerp en de realisatie van die speelvoorzieningen.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

B. Type Woningen

B1. Levensloopbestendige woningen

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 3, 4, 19, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 45, 47, 48, 49, 50 en 51.

Samenvatting van de zienswijze

Het huidige Wielewaal herbergt vrijwel uitsluitend levensloopbestendige woningen, die moeten wijken voor niet levensloopbestendige woningen, die niet voldoen aan woonwensen en woonbehoeften. Nieuwe woningen zijn niet geschikt voor slecht ter been zijnde bewoners die geen trap op kunnen.

Reactie

Levensloopbestendig is niet per definitie: éénlaags Ook appartementen kunnen worden gekwalificeerd als levensloopbestendig. Overigens zijn er in Wielewaal-Oost inmiddels al 109 levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Wij merken hierbij nog op dat op grond van het huidige Bouwbesluit alle woningen zodanig ontworpen moeten worden dat zij door middel van aanpassingen levensloopbestendig zijn te maken.
De Nieuwe Wielewaal is mede bedoeld voor het realiseren van de stedelijke woningopgave voor heel Rotterdam(-Zuid). Daarbij wordt gestreefd naar meer differentiatie en het verantwoord toevoegen van woningen. De (éénlaagse) woningen in het huidige Wielewaal voldoen niet meer aan de hedendaagse woonwens naar grotere en meerlaagse woningen.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

B2. Betaalbare woningen / tekort sociale huurwoningen

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 5, 6, 10, 13, 14, 22, 23, 24, 28, 30, 40 en 44.

Samenvatting van de zienswijze

Er staan zo weinig sociale huurwoningen gepland dat terugkeer van alle huidige bewoners absoluut niet gegarandeerd kan worden. Hierdoor zal het sociale karakter van de wijk verdwijnen. Ondanks huurtoeslag zijn de meeste woningen gewoon te duur en voor velen niet te betalen. De Unie kan wel betaalbare woningen bieden, Woonstad niet.

Reactie

Het bestemmingsplan maakt de bestemming Wonen mogelijk, maar doet geen uitspraak over het soort woningen.
Het bouwprogramma ligt in hoofdlijnen vast in de anterieure overeenkomst die op 30 juni 2015 tussen Woonstad en de gemeente Rotterdam is gesloten. In het convenant van 21 april 2011 tussen de gemeente Rotterdam, Woonstad en de bewoners is vastgelegd dat de bewoners van dat moment recht hebben op terugkeer in de nieuwe Wielewaal. Indien die bewoners recht hebben op een sociale huurwoning, dan krijgen

zij een woning met een sociale huur aangeboden. Die garantie is door Woonstad keer op keer bevestigd. De huurprijs wordt bepaald op basis van het systeem van Passend Toewijzen, dat juist bedoeld is een passende huurprijs te rekenen op basis van inkomen en gezinssamenstelling.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

C. Sectorale aspecten

C1. Kap bomen
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2, 3, 4, 11, 14, 17, 18, 19, 21, 23, 28, 29, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 45, 47, 48, 49, 50 en 51.

Samenvatting van de zienswijze
De grote afname van volwassen bomen heeft een uitermate negatieve invloed op het groene karakter en de luchtkwaliteit, betekent bovendien een verminderde opvang van CO2-uitstoot en geluidsoverlast. Bovendien zorgen grote bomen voor het voorkomen of verminderen van wateroverlast (1 boom neemt 500 – 1000 liter water op in de zomer). Eventuele herplanting met zeer jonge bomen vormt daarvoor nauwelijks tot geen compensatie.

Reactie
Vooropgesteld wordt dat het (al dan niet) kappen van bomen niet wordt geregeld in een bestemmingsplan. Deze zienswijze valt dus buiten de scope van dit bestemmingsplan. In de planvorming voor de herstructurering van de wijk zijn de groene zones zodanig neergelegd dat de bestaande bomen zoveel mogelijk gespaard blijven. Wij verwijzen u voor wat betreft dit punt ook naar het vastgestelde Kwaliteitsplan De Nieuwe Wielewaal van 28 november 2017. Met name de monumentale en bijzondere bomen zijn in de groene zones opgenomen en blijven staan. Die bomen zorgen direct na de oplevering al voor een parksfeer. Ze worden aangevuld met nieuwe bomen in het park en in de woonstraten. Het zijn grote en kleinere bomen, ze staan los gespreid, in rijen of vormen een laantje. Uitgangspunt bij de planuitwerking zal zijn dat veel nieuwe bomen worden geplant, zelfs aanzienlijk meer dan er worden gekapt. In totaal worden 211 bomen gekapt, daarvoor worden 357 bomen teruggeplaatst. De door de indieners van een zienswijze aangegeven negatieve effecten zijn daarmee niet aan de orde.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

C2. Compensatie wateropvang
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3, 4, 19, 29, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 45, 47, 48, 49, 50 en 51.

Samenvatting van de zienswijze
Vanwege de toename van verhard oppervlak met meer dan 9.000 m^2 zijn compenserende maatregelen voor wateropvang noodzakelijk, deze zijn niet goed geborgd.
De uiteindelijke invulling van de compenserende maatregelen leidt onherroepelijk tot verstoring van het karakter en de sfeer van de Wielewaal en haar flora en fauna.

Reactie
Zoals ook in de Toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven brengt de herontwikkeling van Wielewaal ook veranderingen in het verhard oppervlak met zich mee. Zo neemt het verhard oppervlak aan bebouwing – ondanks de toename van het aantal woningen – bijvoorbeeld af. Daar staat tegenover dat – als gevolg van de extra voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en verbreding van bestaande wegen die vanuit stedenbouwkundig opzicht gewenst en noodzakelijk zijn geacht – sprake is van een toename aan verhard oppervlak. Conform de daarvoor geldende beleidsregels van het Waterschap Hollandse Delta dient dit te worden gecompenseerd met open water. Deze compensatieopgave – berekend op 274 m^2 – kan ruimschoots worden opgevangen binnen het plangebied. Daarbij is van belang dat vrijwel alle in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen waterpartijen en waterlopen mogelijk maken, evenals de aanleg of verbreding daarvan.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

C3. Restwarmte
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3, 4, 19, 23, 29, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 45, 47, 48, 49, 50 en 51.

Samenvatting van de zienswijze
De reeds verouderde en achterhaalde milieubelastende industriële restwarmte zal een tegenvallend rendement blijken op te leveren en niet leiden tot een duurzame en kostenbesparende toekomstbestendige modelwijk.

Reactie
In een bestemmingsplan wordt niets geregeld over de wijze van verwarmen van de wijk. De eis tot aansluiting op de publieke voorziening voor verwarming vloeit voort uit de Bouwverordening.
In de praktijk zal gebruik worden gemaakt van restwarmte van de afvalverbrandingscentrales. Het is de bedoeling van NUON/Vattenfall en de gemeente dat deze op een later moment omgezet kan worden naar aardwarmte. In de EPC-berekeningen wordt uitgegaan van deze warmtebron. Voor de elektriciteit wordt

gebruik gemaakt van PV-panelen. Alle woningen gaan door beide toepassingen voldoen aan de normen voor een energieneutrale woning.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

C4. Verkeersdruk
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 15 en 28.

Samenvatting van de zienswijze
Er zal meer verkeersdruk ontstaan, omdat er straten verdwijnen en er meer woningen gebouwd worden en er dus meer inwoners komen. Bovendien gaat het om vooral middeldure en dure woningen, die leiden tot meer verkeersbewegingen. Meer verkeer leidt tot geluidhinder.

Reactie
Bij het opstellen van verkeersgegevens maakt de gemeente gebruik van een verkeersmodel, waarmee op basis van gedragsmodellen en tellingen op straat de verkeersstromen worden beschreven. Met de ontwikkelingen in het gebied en de gedragsmodellen worden prognoses voor de toekomstige stromen gemaakt. Deze cijfers beschrijven een gemiddelde werkdag en in personenauto's en vrachtauto's, met etmaalcijfers en spitsen.
Bij het opstellen van het verkeersmodel voor de Wielewaal is uitgegaan van maximale verkeersbewegingen. Deze zijn in de praktijk niet aan de orde. Op grond hiervan kan worden gesteld dat de wegenstructuur (de eventuele toename van) het aantal verkeersbewegingen ruimschoots aan kan.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

C5. Verkeer Wielewaal Oost
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 29.

Samenvatting van de zienswijze
Reclamant merkt op dat de bebouwing van Wielewaal Oost niet op de verbeelding staat en ook niet in de plantoelichting wordt genoemd. De verkeersontsluiting van Wielewaal Oost loopt echter wel door het plangebied, al is het niet duidelijk hoe dat zal gaan. Omdat de 200 woningen van Wielewaal Oost overeenkomen met een derde deel van het aantal woningen waarin het nieuwe bestemmingsplan voorziet, geeft het verkeer een extra belasting in het gebied.

Reactie
Voor de ontwikkeling van Wielewaal Oost is een eigen bestemmingsplan vastgesteld. Vanuit het belang van een goede ruimtelijke ordening bestond geen noodzaak om de inmiddels gerealiseerde bebouwing van Wielewaal Oost bij het plan van De Nieuwe Wielewaal te betrekken. Met de aanwezigheid van de woonbebouwing in Wielewaal

Oost is in de uitgevoerde onderzoeken, waaronder het verkeersonderzoek, echter wel degelijk rekening gehouden. Hieruit komt naar voren dat het verkeer van Wielewaal Oost via de Wielewaal bestaand kan worden ontsloten. Het is niet nodig om hiervoor een extra verkeersontsluiting te maken. Omdat de ontsluiting naar de Korperweg in de toekomst voor tweerichtingsverkeer zal worden ingericht, zal een grotere spreiding van het verkeer over de wijk plaatsvinden en zal de verkeersdruk richting de Kromme Zandweg eveneens afnemen en de verkeersbewegingen beter verdelen.
Op de (kadastrale) ondergrond die voor bestemmingsplannen gebruikt moet worden, is de bebouwing van Wielewaal Oost nog niet ingetekend. De reden daarvoor is dat die bebouwing nog niet is verwerkt in de officiële basiskaarten.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

C6. Besluit Hogere waarden Wet geluidhinder
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2, 3, 4, 15, 19, 29, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 45, 47, 48, 49, 50 en 51.

Samenvatting van de zienswijze
In het ontwerpbesluit hogere waarden wordt aangegeven dat het industriegeluid van de Waal-/Eemhaven te hoog is, met het besluit hogere waarden wordt ontheffing verleend voor een hogere geluidsbelasting. Dat is niet aanvaardbaar. Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder betekent het einde van het rustige leef- en woonklimaat in de Wielewaal. Onhelder is wat het begrip "geluidsluwe gevel" inhoudt.

Reactie
Het hogere waarde besluit stelt vast met welke geluidsbelastingen de nieuwe woningen te maken hebben en die toelaatbaar zijn op grond van de Wet geluidhinder (Wgh). De geluidsbelasting is hoger dan de zonder meer toelaatbare waarde vanwege de industrie en het wegverkeer. Het besluit wijzigt niet de geluidsbronnen industrie en wegverkeer. De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen is dan ook vergelijkbaar met de geluidsbelasting waarmee de huidige en reeds gesloopte woningen te maken hadden. Er is sprake van een vergelijkbaar akoestisch leef- en woonklimaat.
De "geluidsluwe gevel" is een gevel met een geluidsbelasting die gelijk is aan de zonder meer toelaatbare geluidsbelasting vanwege industrie en railverkeer. Voor wegverkeer wordt een 5 dB hogere belasting ook nog als geluidsluw beoordeeld. Dit beleidsmatige uitgangspunt wordt zoveel mogelijk toegepast bij nieuwe woningen. Het nieuwe Wielewaal volgt zoveel mogelijk de bouwlijnen van het huidige Wielewaal. Het is daarom niet mogelijk alle woningen te voorzien van een geluidsluwe gevel.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

C7. Geluid - Wegverkeer en ontwerpontheffing hogere waarden Wet geluidhinder
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 52.

Samenvatting van de zienswijze
Bij toepassing van hogere waarden met betrekking tot in stedelijk gebied nog te bouwen woningen die nog niet geprojecteerd zijn en die dienen ter vervanging van bestaande woningen kan voor de te verwachten geluidsbelasting vanwege een aanwezige weg (i.c. de Groene Kruisweg) op grond van artikel 83 lid 5 van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) een waarde van ten hoogste 68 dB worden vastgesteld. Daarbij geldt als voorwaarde dat de vervanging niet zal leiden tot a. een ingrijpende wijziging van bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en b. een wezenlijke toename van het aantal geluidhinderden bij toetsing op bouwplanniveau van ten hoogste 100 woningen. Aan deze voorwaarden is hier niet voldaan.
Verder blijkt noch uit de plantoelichting noch uit het bij het bestemmingsplan Akoestisch onderzoek dat rekening gehouden wordt met bodemfactoren (zoals klinkerverharding) en cumulatie.

Reactie
De indiener van deze zienswijze gaat er ten onrechte vanuit dat de hogere waarde voor wegverkeer gebaseerd is op artikel 83 lid 5 Wgh. Het besluit stoelt echter op lid 2 van het betreffende Wgh-artikel. Dat lid geeft aan dat de maximale ontheffingswaarde bij woningen in stedelijk gebied 63 dB bedraagt. Uit het akoestisch onderzoek dat hoort bij het nu voorliggende bestemmingsplan blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer niet boven de 54 dB uitkomt. Op grond van artikel 82 lid 2 Wgh is het dus mogelijk een ontheffing hogere waarden Wgh te verlenen.
Voor wat betreft bodemfactoren: De geluidbelasting voor wegverkeer is berekend volgens de Standaard Rekenmethode zoals genoemd in het 'Reken -en meetvoorschrift geluidhinder 2012. In dat model zijn bodemfactoren meegenomen. Hierbij verwijzen wij u ook naar het eerdergenoemde Akoestische onderzoek, waarin is aangegeven dat bij het onderzoek voor wat betreft de te hanteren bodemfactoren voor het hele gebied is uitgegaan van 'akoestisch hard' (bodemfactor 0,0) en dat voor de relevante groenstroken is uitgegaan van 'akoestisch zacht' (bodemfactor 1,0).
De geluidsbelasting vanwege 30 km/u-wegen is berekend met een worst-case benadering en bedraagt maximaal 57 dB (inclusief aftrek).
De waarneemhoogtes zijn genomen op 1,5 m, 5 m en 8 meter. Deze corresponderen met de drie bouwlagen van de woningen en de appartementen. Dit onderzoek vormde de basis voor het ontwerpbesluit hogere waarden.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

C8. Geluid – Zeehavennorm en ontwerpontheffing hogere waarden Wet geluidhinder
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 52.

Samenvatting van de zienswijze
Reclamant is van mening dat in het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ten onrechte gebruik wordt gemaakt van artikel 60 Wgh omdat er wel sprake is van herstructurering van de Wielewaal, maar niet van een beperkte verdichting of uitbreiding van het woongebied.
Is van mening dat evenmin gebruik kan worden gemaakt van artikel 61 Wgh, omdat dat artikel alleen van toepassing is op reguliere industrieterreinen. Daarnaast mag de vervanging van bestaande woningen volgens dit artikel niet leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden voor ten hoogste 100 woningen.

Reactie
Artikel 60 Wgh bevat een aparte regeling voor zeehavengebonden activiteiten bij bestaande geluidszones. Daarvan is hier bij het industrieterrein Waal-/Eemhaven sprake. Zeehavengebonden activiteiten spelen zich voor een deel noodgedwongen in de buitenlucht af waardoor een effectieve bronbestrijding vaak niet goed mogelijk is. Voor de zones rond dergelijke industrieterreinen is het daarom mogelijk om nieuwe woningen te bouwen met een maximale gevelbelasting van 60 dB(A), in plaats van 55 dB(A). Voorwaarde daarbij is wel dat deze woningen worden gebouwd in het kader van een herstructurering, of een planmatige verdichting van bestaand woongebied, of wanneer de woningen worden gebouwd aansluitend aan het bestaande woongebied en slechts sprake is van een beperkte uitbreiding van het bestaande woongebied.

In het geval van de Nieuwe Wielewaal is sprake van een verdichting van bestaand woongebied, immers de omvang van het woongebied blijft gelijk aan de huidige situatie, de buitengrens van het woongebied verandert niet. Dit is volledig passend binnen de criteria die de wet stelt.

Artikel 61 Wgh is niet alleen van toepassing op reguliere bedrijfsterreinen. Dit artikel bevat een regeling voor vervangende nieuwbouw bij bestaande geluidszones. Bij het (ontwerp)hogere waardenbesluit dat hoort bij het bestemmingsplan "De Nieuwe Wielewaal" wordt een beroep gedaan op zowel artikel 60 als op artikel 61 van de Wgh. Het beroep op artikel 60 Wgh is overigens zeer beperkt. Beide artikelen bieden aanvullende mogelijkheden voor het vaststellen van hogere waarden boven op de ruimte die artikel 59 van de Wgh biedt.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

C9. Geluid – Gevelmaatregelen versus bronmaatregelen
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 52.

Samenvatting van de zienswijze
Reclamant is van oordeel dat sprake is van strijdigheid met artikel 110a, lid 5 Wgh, omdat alleen gekeken is naar bronmaatregelen en niet naar maatregelen bij de ontvanger, zoals een geluidsscherm aan de gevel. Ook is de cumulatieve geluidbelasting en de geluidbelasting voor cliënten onvoldoende bezien.

Reactie
Maatregelen bij de ontvanger, zoals een vliesgevel of geluidsschermen aan de gevel, zijn ongewenst. Zij beperken het woongenot anders dan in akoestische zin beperken, bijvoorbeeld omdat ze het uitzicht vanuit de woning beperken. Bovendien stuiten dergelijke maatregelen vaak op stedenbouwkundige bezwaren en/of bezwaren vanuit welstand.
De samenloop van geluidbelastingen van gezoneerde geluidsbronnen (cumulatie) is in het akoestisch onderzoek berekend. De maximale waarde die optreedt geeft, gelet op de normen van de Wet geluidhinder, geen aanleiding voor nadere beoordeling.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

C10. Milieuzonering
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 52.

Samenvatting van de zienswijze
Niet gemotiveerd is waarom het aanvaardbaar is dat voor verschillende bedrijven in en om het plangebied niet wordt voldaan aan de richtafstanden genoemd in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Bovendien had de gemeente de maximale planologische ruimte c.q. mogelijkheden moeten bezien.

Reactie
De VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" biedt een handreiking voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Deze handreiking is vertaald naar de Rotterdamse situatie, waarbij vijf verschillende gebiedstypen worden onderscheiden. De Wielewaal is hierbij aangemerkt als 'rustige woonwijk', waar activiteiten zijn toegestaan tot en met milieucategorie 2. In de directe omgeving van het plangebied is een aantal inrichtingen gelegen die mogelijk voor hinder kunnen zorgen. Voor alle inrichtingen in de omgeving van het plangebied geldt, dat het hier ten hoogste categorie 2-bedrijven betreft. Op grond van de Rotterdamse systematiek worden die bedrijven als passend ervaren. In de omgeving zijn echter ook enkele inrichtingen aanwezig, die in een hogere milieucategorie vallen. Het betreft het brandstofverkooppunt aan de Groene Kruisweg 45, de sporthal Wielewaal aan de Brammertstraat, de sportvelden aan de Schulpweg 195 en de NAM-locatie aan de Korperweg 35. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich de Waal-/Eemhaven.

In par. 4.2 van de Toelichting is per inrichting ingegaan op de relevante hinderaspecten; uitgebreid is gemotiveerd waarom een afwijking van de richtafstanden ten aanzien van deze inrichtingen aanvaardbaar is.
Daarbij speelt mee dat in het geval van de Wielewaal sprake is van een herontwikkeling van de bestaande woonbestemming, waarbij de afstand tussen de woningen en de betreffende inrichtingen niet wordt verkleind en er geen sprake is van nieuwe bedrijfsactiviteiten. Voor wat betreft de Waal-/Eemhaven geldt dat bij het opstellen en vaststellen van het bestemmingsplan Waalhaven en Eemhaven (2018) in planologische zin rekening is gehouden met de bestaande woningbouw in de Wielewaal.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

C11. Stikstof
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 52.

Samenvatting van de zienswijze
Plaatst vraagtekens bij het uitgevoerde onderzoek naar stikstofdepositie. Is van oordeel dat niet alle relevante bronnen en activiteiten in het onderzoek zijn meegenomen. Voor de gebruiksfase is enkel gerekend met licht verkeer. De emissie van de bestemmingen "Maatschappelijk" en "Gemengd" zijn niet meegenomen. Ook is onduidelijk of de sloop en het daarvoor in te zetten materieel en de verkeersbewegingen zijn meegenomen in de aanlegfase. Verder zijn de maximale planologische mogelijkheden niet bezien.

Reactie
In het ontwerpbestemmingsplan heeft de Dr. Voorthuijsenschool de bestemming "Maatschappelijk". Het betreft hier een bestaande functie; er ontstaan hier dus geen extra verkeersbewegingen. Het onderzoek naar stikstofdepositie is op dit punt verduidelijkt.
In het midden van het gebied komt de buurtpost. Deze heeft in het ontwerpbestemmingsplan de functieaanduiding "Gemengd" gekregen. Deze functieaanduiding laat (mede) het gebruik van het gebouw toe als ontmoetingsfunctie en lichte horeca. In het bestemmingsplan is deze functieaanduiding ten onrechte op het gehele pand gelegd, de bedoeling is dat de buurtpost (alleen) op de begane grond komt. Wij stellen uw raad voor het ontwerpbestemmingsplan op dit punt te wijzigen (zie hier na). In het aangepaste rapport met betrekking tot stikstofdepositie zal dit worden verduidelijkt. Deze verduidelijking leidt overigens niet tot een andere uitkomst van het onderzoek.
In het stikstofonderzoek zijn de sloop- en verkeersbewegingen in de aanlegfase meegenomen. Dit zal in de aangepaste versie van het onderzoeksrapport worden verduidelijkt. In het onderzoeksrapport zijn de maximale planologische mogelijkheden meegenomen. Wel is inmiddels in het aangepaste onderzoeksrapport de fasering van de planuitvoering gewijzigd, daarin wordt nu in het kader van een worstcase-benadering uitgegaan van een fasering in 5 jaar in plaats van 10 jaar. Ook die wijziging leidt overigens niet tot een andere uitkomst.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het onderzoek naar stikstofdepositie te verduidelijken. De aangepaste versie van het stikstofonderzoek is als bijlage 5 bij dit raadsvoorstel gevoegd.
Daarnaast stellen wij u voor artikel 7.4.2. van de planregels zodanig aan te passen dat de functieaanduiding "Gemengd" alleen geldt voor de begane grond met een maximum van 400 m^2 b.v.o.

C12. Externe veiligheid
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 52.

Samenvatting van de zienswijze
Is van oordeel dat de gemeente had moeten bezien of de bedrijven, inrichtingen en andere risicobronnen in de omgeving uitbreidingsplannen hebben. Bovendien had de gemeente de maximale planologische ruimte c.q. mogelijkheden moeten bezien.

Reactie
In paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is, onder verwijzing naar het onderzoek naar externe veiligheid dat als bijlage 3 aan de toelichting is toegevoegd, uitvoerig toegelicht dat en waarom er voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Het onderzoek is in overeenstemming met de wettelijke eisen die daaraan worden gesteld uit hoofde van onder meer het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Zo is getoetst aan de hierin vastgelegde grens- en richtwaarden waaraan wordt voldaan. Dit is in de rapportage en de toelichting bij het bestemmingsplan verantwoord. Bij die beoordeling is van belang (geacht) dat geen sprake is van een verdichting in de nabijheid van het LPG-verkooppunt van het aantal woningen zodat het groepsrisico gelijk blijft.
Conform het Bevi zijn bij de beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico de relevante risicobronnen nagegaan inclusief hun activiteiten. Zo dient de beoordeling op grond van het Bevi betrekking te hebben op de maximale doorzet van LPG (die in casu is vastgelegd in de omgevingsvergunning voor de betrokken inrichting): dit vormt de maatstaf voor de beoordeling van externe veiligheid. Dit is in lijn met de regelgeving (het Bevi) en sluit overigens ook aan op jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie o.a. ABRvS 8 juni 2016, ECLI:NL:RVS:1588).

Onhelder is wat de indiener van deze zienswijze bedoelt met maximale planologische ruimte c.q. uitbreidingsmogelijkheden. In het nu voorliggende bestemmingsplan "De Nieuwe Wielewaal" zijn de planologische mogelijkheden vastgelegd in het bestemmingsplan: er wordt bijvoorbeeld een maximaal aantal woningen en de hoogte daarvan in de regels vastgelegd. Voor het (naastgelegen) bestemmingplan "Waalhaven en Eemhaven" geldt het volgende: Om de (Bevi-)bedrijven in dat gebied voldoende ontwikkelmogelijkheden te geven zijn voor een deel van het gebied Waal-/ Eemhaven veiligheidscontouren vastgesteld, waarbinnen niet meer getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico (plaatsgebonden risico 10-6/jr). De veiligheidscontour begrenst de ruimte tot waar de risicocontouren van de

individuele bedrijven kunnen groeien. Hiermee wordt voorkomen dat risicocontouren kunnen groeien tot het eerstvolgende kwetsbare object en daarmee beslag leggen op ontwikkelruimte van het stedelijk gebied. De veiligheidscontouren scheppen duidelijkheid naar twee kanten; enerzijds is duidelijk tot waar bedrijven kunnen uitbreiden en anderzijds is het voor het stedelijk gebied duidelijk tot waar stedelijke ontwikkelingen mogelijk zijn.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

C13. M.e.r.-beoordeling
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 52.

Samenvatting van de zienswijze
De milieubeoordeling is onvolledig. Daarnaast heeft de gemeente ten onrechte niet van belang geacht dat sprake is van een geluidoverbelaste situatie en zijn de maximale planologische mogelijkheden niet bezien.

Reactie
De indiener van de zienswijze geeft niet expliciet aan waarom de milieubeoordeling onvolledig is. Als de reclamant tot dat oordeel komt op grond van de hiervoor onder C7 tot en met C11 genoemde bezwaren, dan verwijzen wij naar onze reactie op die punten. Duidelijk is dat wij van oordeel zijn dat die bezwaren geen aanleiding zijn om deze bezwaren gegrond te verklaren.
Daarnaast merken wij op dat het nu voorliggende plan nauwelijks afwijkt van de bestaande situatie, ook is er niet of nauwelijks sprake van wijziging in de omgeving van het plangebied.
Uit hetgeen reclamant aanvoert, kan niet worden geconcludeerd dat er geen basis is voor de uitkomst van het m.e.r.-beoordelingsbesluit dat er geen MER hoeft te worden opgesteld omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

C14. PFAS
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 52.

Samenvatting van de zienswijze
Ten onrechte is niet onderzocht of de projectlocatie verontreinigd is met poly- en perfluoralkylstoffen (PFAS).

Reactie
De toelichting van het bestemmingsplan bevat altijd een paragraaf over de bodemkwaliteit. Deze verplichting vloeit voort uit artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel staat een verwijzing naar artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht. Hierin is geregeld dat het gemeentebestuur bij de besluitvorming de nodige kennis over de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart.

Het bestemmingsplan bevat een motivering over de bodemkwaliteit in relatie tot de boogde bestemming (functie). De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste bestemming. Er gelden daarbij andere eisen voor de bestemming wonen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven.

Als bij het ontgraven of saneren sprake is van afvoer van de grond naar elders, is het voor de toepassing elders of de acceptatie bij een grondbank, verwerker of stortplaats noodzakelijk om onderzoek te doen naar PFAS volgens het analysepakket van de advieslijst, tenzij op basis van vooronderzoek aangetoond kan worden dat de bodem onverdacht is op diffuse belasting met PFAS. Het is dus een uitvoeringskwestie. Een dergelijk aspect komt niet aan de orde in het kader van het bestemmingsplan.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

D. Participatie

D.1. Onvoldoende inspraak op inhoud
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3, 4, 19, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 45, 47, 48, 49, 50 en 51.

Samenvatting van de zienswijze
Er is slechts minimale inspraak geboden op punt van aantal, typen en omvang te bouwen woningen, alsmede de inrichting en afmetingen van de voor- en achtertuinen. Er zijn wel informatiebijeenkomsten geweest, maar geen inspraak- of overlegbijeenkomsten. Er is dus geen ruimte gegeven voor de behoeften en wensen van de bewoners.

Reactie
Vanaf 2009 is veelvuldig met bewoners overleg gevoerd over de plannen voor de Wielewaal, de resultaten hiervan zijn vastgelegd in het Convenant en de Ontwikkelvisie. Inspraakresultaten op het stedenbouwkundig plan 2015 zijn verwerkt in de uitwerking hiervan welke eind 2016 door ons college is vastgesteld. Dit plan is de onderlegger voor dit bestemmingsplan.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

D2. Open planproces
De zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 29.

Samenvatting van de zienswijze
Reclamant geeft aan dat in de plantoelichting staat dat voor de planontwikkeling gekozen is voor een open planproces, waarbij bewoners, de gemeente en Woonstad Rotterdam samenwerken en dat hierdoor ruimte aanwezig is om de behoefte en wensen van de bestaande bewoners een plek te geven. Ook wordt aangegeven dat

flexibel moet worden omgegaan met het tempo van de nieuwbouw en dat de ontwikkeling aangepast zou kunnen worden aan de vraag en met de keuze uit verschillende woningbouwtypologieën.
Gesteld wordt dat noch de bewoners, noch de bewonersorganisatie, noch de huurdervereniging Wielewaal ooit geconsulteerd zijn over het model, het type, de grootte, de hoogte, de beukmaat, de inrichting en de prijsklassen van de nieuwbouwwoningen in Wielewaal. De door Woonstad Rotterdam voorgestelde werkgroepen zijn ook nooit opgestart, met uitzondering van de werkgroep Beheer en Groen. Die werkgroep heeft het overleg met Woonstad Rotterdam echter opgeschort, omdat geen gehoor werd gegeven aan de wensen van de bewoners. Vanwege het ontbreken van vertrouwen kan niet van een open planproces gesproken worden. Woonstad Rotterdam veroorzaakt juist schade en een gevoel van onveiligheid bij bewoners.
Geconcludeerd wordt dat geen ruimte aanwezig is voor de woonbehoeften en de woonwensen van de bestaande bewoners.

Reactie
Het open planproces heeft van 2011 tot en met 2016 plaatsgevonden. Daarbij is in talloze sessies (bijeenkomsten, workshops, excursies, ateliers) met bewoners van de Wielewaal gesproken over de (her)ontwikkeling van de wijk, het groen, de woningen, het parkeren, de woonwensen etc. etc. Bij die sessies was de Commissie Toekomstvisie, die bestond uit leden van de bewoners- en huurdersorganisaties, altijd vertegenwoordigd. Dit planproces is tussentijds steeds vastgelegd, zowel huis-aan-huis in de Wielewaalkoerier als in bestuurlijke stukken: eerst in de Ontwikkelingsvisie in 2013, later in de uitwerkingen in het Stedenbouwkundig Plan. Daarin zijn altijd zorgvuldig de wensen van bewoners met betrekking tot model, type, grootte, hoogte, beukmaat en de prijsklassen van de nieuwbouwwoningen in Wielewaal meegenomen. In Wielewaal-Oost hebben bewoners zelfs samen met Woonstad de architectenselectie verricht en zijn ze zeer nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de plattegronden. Het betreft hier het leeuwendeel van de sociale woningen bestemd voor de zittende bewoners, te weten 132 van de 200 sociale woningen uit het convenant. Dat in het planproces de kaders vanuit de Woonvisie, het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid en de prestatieafspraken die de gemeente met Woonstad maakt over de ontwikkeling van woningen in Rotterdam-Zuid meewegen, spreekt daarbij ook voor zich. Zowel Woonstad Rotterdam, BPD als de gemeente Rotterdam hebben er zorg voor gedragen dat die kaders en alle wensen en voorkeuren van bewoners zo goed als mogelijk vertaald zijn naar ontwerpen voor nieuwe woningen. Dit geldt voor Wielewaal-Oost en voor bestaand Wielewaal. In december 2018 werd door Woonstad en BPD de (vooralsnog) laatste inspraakbijeenkomst met betrekking tot de plattegronden voor de nieuw te bouwen woningen gehouden. Hierbij was een hoge opkomst en deelname van bewoners. De plattegronden werden positief ontvangen.
De Werkgroep Groen en Beheer heeft eenzijdig het overleg opgeschort richting Woonstad Rotterdam omdat Woonstad geen gehoor wilde geven aan de oproep te stoppen met slopen. Woonstad heeft dit altijd betreurd. Inmiddels is de werkgroep weer in gesprek met Woonstad.
Het door reclamant geschetste beeld dat geen ruimte zou zijn voor de woonbehoeften en woonwensen van de bestaande bewoners wordt zodoende niet herkend. Bovendien

is sprake (geweest) van een open planproces. Zo is ook door de rechtbank in juli 2018 geoordeeld in de civiele procedure die reclamanten tegen Woonstad Rotterdam en de gemeente hebben gevoerd. Ook na hoger beroep door de Unie is dit vonnis niet herzien door het Gerechtshof in januari 2020.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

D3. Convenant De Nieuwe Wielewaal
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingebracht door de reclamant 29.

Samenvatting van de zienswijze
Reclamant merkt op dat het zogenaamde startdocument, het betwiste convenant 'De Nieuwe Wielewaal' van 21 april 2011, in samenspraak met de bewonersorganisatie Wielewaal en de commissie toekomstvisie Wielewaal tot stand gekomen zou zijn, doch dit convenant is slechts een startdocument geweest. Het minimum aantal te bouwen woningen van 800 en de verhouding sociaal / middelduur + duur (30/70) waren harde eisen van zowel de gemeente Rotterdam als Woonstad Rotterdam. Beide punten waren dan ook onbespreekbaar. In de nadien opgemaakte documenten, zoals de ontwikkelingsvisie en het stedenbouwkundig plan van 9 september 2015, worden slechts de grote contouren geschetst, terwijl reclamant hiertegen onoverkomelijke bezwaren had. Die bezwaren heeft reclamant onder andere in een vergadering van de gebiedscommissie Charlois (21 september 2015) en in de vergadering van de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (23 september 2015) naar voren gebracht.
Omdat het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op het hierboven genoemde en bekritiseerde stedenbouwkundig plan 'De Nieuwe Wielewaal', kan niet gesteld worden dat het plan in samenwerking met de bewonersorganisatie Wielewaal, de huurdersvereniging Wielewaal en de wijkbewoners tot stand is gekomen.

Reactie
In het Convenant 'De Nieuwe Wielewaal' van 2011 zijn de contouren voor de verdere uitwerkingen van de plannen voor de Wielewaal vastgelegd. Dit convenant is ondertekend door de Bewonersorganisatie Wielewaal en de Huurdersvereniging Wielewaal. Het daarop gebaseerde stedenbouwkundig plan is in 2015 aan de bewoners gepresenteerd. In de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan zijn alle bezwaren vanuit de verschillende vergaderingen meegenomen en waar mogelijk zijn deze verwerkt in de uitwerking. Deze uitwerking, welke de onderlegger is voor dit ontwerp bestemmingsplan, is in november 2016 vastgesteld door het college van B&W en is in januari 2017 besproken met het bestuur van de Bewonersorganisatie Wielewaal en de Huurdersvereniging Wielewaal. Aan de bewoners is de uitwerking schriftelijk voorgelegd middels een uitgebreide en verklarende brochure, inclusief proefverkaveling, planning en woningplattegronden. Hiervoor werd gekozen omdat het bestuur van de Bewonersorganisatie Wielewaal een plenaire presentatie aan bewoners blokkeerden. De uitgangspunten zoals vastgelegd in de ontwikkelvisie vormen de basis van het stedenbouwkundig plan 2016 en het bestemmingsplan.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

E. Planologie

E1. Ladder voor duurzame verstedelijking
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 52.

Samenvatting van de zienswijze
In de plantoelichting is alleen de behoefte aan woningen beschreven (aan de hand van de provinciale Woningbehoefteraming). De woningbehoefte is niet afgewogen tegen het woningaanbod, waardoor de netto woningbehoefte niet duidelijk is. Op grond hiervan is er sprake van strijdigheid met artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.10 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Reactie
Artikel 3.1.6., lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening spreekt expliciet over de beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling. Behoefte is het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (in de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd. De uitkomst van de beoordeling van de behoefte moet in de plantoelichting te worden vermeld.
In de toelichting bij het bestemmingsplan is in par. 2.4 verwezen naar de provinciale Woningbehoefteraming 2016. Deze is bedoeld als kwantitatieve basis voor het woningbouwbeleid en geeft de verwachte huishoudensontwikkeling weer op basis van de eigen behoefte, oftewel 'binnenlands migratiesaldo nul" per gemeente. Op basis van die raming is binnen de regio Rotterdam in de periode 2015-2019 behoefte aan 28.200 nieuwe woningen. Zoals ook in eerdergenoemde paragraaf van de Toelichting is aangegeven blijkt echter uit de meest recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek dat het uitgangspunt "binnenlands migratiesaldo nul" in Rotterdam niet opgaat; de groei van Rotterdam wordt immers voor een belangrijk deel veroorzaakt door de vestiging van mensen van buiten de stad. De vraag naar woningen is in werkelijkheid dan ook groter en inmiddels is het beleid dan ook zodanig bijgesteld dat de woningbouwproductie sterk moet worden opgeschroefd. Op basis van de Nationale woonagenda wordt gestreefd naar de toevoeging van minimaal 75 duizend extra woningen per jaar, gerekend tussen nu en 2025. Een belangrijk deel daarvan zal in Rotterdam moeten verrijzen om te kunnen voldoen aan de vraag. Het Rotterdamse coalitieakkoord 2018-2022 speelt hierop in door het aantal te realiseren woningen binnen deze periode flink op te schroeven tot 18.000 woningen. Op 23 januari 2019 is het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam vastgesteld. In dat regioakkoord maken de 14 gemeenten in de regio Rijnmond zich samen sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam met 54.000 uit te breiden in de periode 2018-2030. Hiervan zijn er 30.000 voorzien in de gemeente Rotterdam. Met andere woorden, de woningen die mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan passen binnen de behoefte.
In de provinciale Omgevingsverordening wordt in artikel 6.10, lid 1, aangegeven dat de ladder voor duurzame verstedelijking toegepast moet worden overeenkomstig artikel

3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening. In het tweede lid van artikel 6.10 van de genoemde Omgevingsverordening is vastgelegd dat voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau verwezen kan worden naar een regionale visie. In de toelichting bij het nu voorliggende bestemmingsplan is verwezen naar de woningbouwvisie van de Stadsregio Rotterdam, die door het college van Gedeputeerde Staten is aanvaard.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

E2. Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 52.

Samenvatting van de zienswijze
Het plan voldoet niet aan artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland, omdat in de plantoelichting geen aandacht is besteed aan de voorwaarden ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 6.9 van de Omgevingsverordening. Gesteld wordt dat de ontwikkeling niet kan worden aangemerkt als een "inpassing" als bedoeld in genoemd artikel. Ten eerste omdat het niet voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Bovendien worden wijzigingen op structuurniveau voorzien, in dat geval is sprake van "aanpassen". Op grond van artikel 6.9, eerste lid en onder b. van de Omgevingsverordening had moeten worden gemotiveerd waarom de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Reactie
De begrippen "inpassen" en "aanpassen" zijn beide aangeduid in het eerste lid van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Het verschil tussen beide begrippen zit in de woorden "wijziging op structuurniveau".
Het huidige Wielewaal is woongebied, dat verandert niet door dit nieuwe bestemmingsplan. Immers, de hoofdfuncties in het bestemmingsplan "De Nieuwe Wielewaal" zijn 'wonen' en 'groen'.
De vernieuwing van de Wielewaal is gericht op het tot stand brengen van een duurzame woonwijk, waarin de huidige uitstraling van de wijk opnieuw inhoud krijgt: groen, rustig en geborgen. Conform het ontwikkelingsmodel uit de Ontwikkelingsvisie vormen de bestaande ruimtelijke kwaliteiten het vertrekpunt voor De Nieuwe Wielewaal en daarmee voor dit bestemmingsplan. Zo blijft de wijk een enclave in het groen, een rustige woonomgeving voor gezinnen en ouderen, met ruime, comfortabele woningen in een groene setting. Daarnaast blijft de huidige structuur met de kenmerkende lange, gebogen lijnen behouden en vormt dit het uitgangspunt voor de verkaveling.
Het gebied Wielewaal hoort tot de zogenoemde zuidelijke tuinsteden in Rotterdam-Zuid. Het gebied is destijds opgebouwd volgens de tuinstadgedachte, dat gekenmerkt wordt door een ruime opzet en veel groen. Ook het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan "De Nieuwe Wielewaal" gaat uit van een tuindorp-karakter. Het karakter van een tuindorp is niet per se gebonden aan 1-laags kapwoningen met een brede beukmaat. Wel karakteristiek is eenduidige architectuur,

in dit geval een eenduidige kapvorm. Dit is gewaarborgd in het bestemmingsplan. Ook is veel en gevarieerd groen geborgd, dat is onder andere gebeurd in het Kwaliteitsplan De Nieuwe Wielewaal (2017).
Er is hier dan ook geen sprake is van een wijziging op structuurniveau; er is dus sprake van "inpassing" zoals bedoeld in art. 6.9, lid 1 onder a van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.
In het betreffende artikel wordt verwezen naar de kwaliteitskaart. Deze kaart, die behoort bij de provinciale Omgevingsvisie wordt gevormd door vier afzonderlijke kaarten:

- Laag van de ondergrond
- Laag van de cultuur en natuurlandschappen
- Laag van de stedelijke occupatie
- Laag van de beleving

Voor het bestaand stedelijk gebied, zoals Rotterdam, is de kaart Laag van de stedelijke occupatie maatgevend en dan het onderdeel steden en dorpen. Een richtpunt is dan versterking van de ruimtelijke karakteristiek/identiteit. Zoals hiervoor al aangegeven is bij het stedenbouwkundig plan voor de Nieuwe Wielewaal uitgegaan van het (oorspronkelijke) tuindorp-karakter. Dat karakter is vertaald naar hedendaagse eisen ten aanzien van bijvoorbeeld parkeren.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

E3. Woonvisie
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 52.

Samenvatting van de zienswijze
Het bestemmingsplan voldoet niet aan de Woonvisie.

Reactie
Reclamant geeft niet aan in welk opzicht het bestemmingsplan niet zou voldoen aan de Woonvisie. De in december 2016 vastgestelde Woonvisie verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Centraal in de opgave staat het beantwoorden van de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. Onlosmakelijk daaraan verbonden is de noodzaak om een betere balans in de woningvoorraad te creëren, de kwaliteit van woningen en woonmilieus te versterken en te borgen dat het voor iedereen en op een dagelijkse basis goed wonen is in de stad. Wij vermogen niet in te zien waarom het nu voorliggende bestemminsplan niet zou passen in de Woonvisie.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

F. Overig

F1. Geldigheid ontwerpbestemmingsplan
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 29.

Samenvatting van de zienswijze
Reclamant merkt op dat in het convenant 'De Nieuwe Wielewaal' van 21 april 2011 het volgende wordt aangegeven over gewijzigde regelgeving voor sociale woningbouw en corporaties: "De betrokken partijen leggen met dit convenant de basis voor een goede samenwerking gedurende het proces van planontwikkeling en uitvoering van de gefaseerde vernieuwing van de Wielewaal." Deze uitgangspunten gaan uit van de huidige beleidskaders en regelgeving voor gebiedsontwikkeling, sociale woningbouw en corporaties. Mochten hier veranderingen in optreden, zoals recent gebeurd is met de nieuwe EC-regels voor corporaties en volkshuisvesting van december 2009, dan gaan de betrokken partijen opnieuw met elkaar om de tafel."
Noch Woonstad Rotterdam, noch de gemeente Rotterdam zijn na de invoering van de Woningwet van 1 juli 2015, de invoering van het passend toewijzen en voor de vaststelling van het gewijzigd stedenbouwkundig plan Wielewaal, in overleg getreden met reclamant. Daarmee hebben Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam het convenant geschonden. Gesteld wordt dat het convenant zelf en alle overige daarop gebaseerde documenten, waaronder de ontwikkelingsvisie en het stedenbouwkundig plan, daarmee nietig zijn geworden. Dit geldt ook voor het ontwerpbestemmingsplan, aldus reclamant.

Reactie
Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient de gemeenteraad, bij de vaststelling van een bestemmingsplan, bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarbij heeft de gemeenteraad beleidsruimte en dienen de betrokken belangen te worden afgewogen. De Raad van State beoordeelt vervolgens, aan de hand van de beroepsgronden, of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht.
Anders dan reclamanten veronderstellen, vormt het convenant 'De Nieuwe Wielewaal' geen juridisch kader om het bestemmingsplan aan te toetsen. In juli 2018 heeft de rechtbank (in de civiele procedure die reclamanten tegen Woonstad Rotterdam en de gemeente hebben gevoerd) juist in het kader van het Convenant van 21 april 2011 geoordeeld dat Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam voldoende hebben overlegd met de bewoners en de Bewonersorganisatie Wielewaal en Huurdersvereniging Wielewaal, tot aan de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan in 2016. De nietigheid van het Convenant werd door reclamanten bij de rechtbank gevorderd en op alle punten afgewezen. In hoger beroep hebben reclamanten er dan ook niet voor gekozen dit vonnis opnieuw door het Gerechtshof te laten toetsen.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

F2. Motie Betrokkenheid Wielewaalers
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1 en 29.

Samenvatting van de zienswijze
Er is op geen enkele wijze uitvoering gegeven aan de op 18 oktober 2018 aangenomen motie 'Betrokkenheid Wielewaalers', waarin het college werd verzocht met bewoners en Woonstad in gesprek te gaan over de nieuwe vastgoedinvulling.

Reactie
Zoals ook aangegeven in de brief van wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde omgeving van 14 mei 2019, waarmee onder andere de motie "Betrokkenheid Wielewaalers" is afgedaan, volgt de gemeente als het gaat om het betrekken van bewoners van de Wielewaal twee sporen: Informatie en communicatie over de ontwikkeling en uitvoering van de plannen en daarnaast actieve ondersteuning op het vlak van sociale cohesie en maatschappelijke ondersteuning en het actief samen aanpakken van zaken die een negatieve invloed hebben op de leefbaarheid in de wijk.

Informatie en communicatie
Woonstad en BPD hebben met de huurders die zeker terugkeren in de nieuwbouw gesproken over het ontwerp van de sociale huurwoningen. In december 2018 is door BPD en Woonstad Rotterdam daarvoor een inspraakmiddag gehouden. De opbrengst van deze inspraakmiddag is waar mogelijk specifiek meegenomen in het ontwerp van de sociale huurwoningen die BPD voor Woonstad Rotterdam zal realiseren. Verslag van deze middag is middels de bekende nieuwsbrief aan alle bewoners in de Wielewaal verstuurd. Voor het programmadeel koopwoningen is begin 2019 gestart met de werving van belangstellenden voor dit deel van het programma (Regionale Woonbeurs van 16 en 17 maart 2019). BPD zal tegen de tijd dat deze woningen verder worden uitgewerkt potentiële kopers betrekken bij dit proces.

Sociale cohesie en maatschappelijke ondersteuning
Om de sociale cohesie in de wijk en tussen de verschillende bewonersgroepen te herstellen c.q. te verbeteren en ook de verbinding naar de nieuwe bewoners van buiten de wijk voor te bereiden heeft BPD in 2018 een tijdelijke buurtpost "het Wielewaalhuis" gerealiseerd. Deze vervangt de tijdens de jaarwisseling 2017/2018 afgebrande buurtpost. In eerste instantie is dit Wielewaalhuis bedoeld voor alle huidige en toekomstige bewoners van de Wielewaal. In het Wielewaalhuis is ruimte om elkaar te ontmoeten en er worden door verschillende bewoners al activiteiten georganiseerd die aansluiten bij de behoefte van de ouderen en om ouderen uit een sociaal isolement te halen. Er wordt samengewerkt met de welzijnsorganisatie (DOCK), politie en wijkverpleegkundige.
Gebiedsmedewerkers van de gemeente zijn hierbij regelmatig aanwezig om de bewoners te ondersteunen of door te verwijzen naar instanties en loketten. In de nabije

toekomst zal het Wielewaalhuis ook worden gebruikt om bewoners en geïnteresseerden te informeren over de plannen voor de Wielewaal. Naast de buurtpost heeft Woonstad haar eigen inlooppunt in de wijk. Hier kunnen bewoners terecht met vragen over (her)huisvesting etc.
In de Wielewaal wonen ook kwetsbare bewoners, die met de grote veranderingen in hun wijk te maken krijgen. Vanuit de gebiedsorganisatie en de sector Maatschappelijke Ontwikkeling wordt gezorgd dat er meer aandacht uitgaat naar deze bewoners in de Wielewaal, maandelijks is er een overleg met de bewoners opgestart over de leefbaarheid.

Leefbaarheid en participatie
Gemeentelijke diensten, Woonstad en bewoners werken samen op het gebied van het beheer van de openbare ruimte. Zowel de bewoners als de gemeente en Woonstad houden periodiek een schouw om knelpunten en klachten te inventariseren en weg te nemen. Woonstad en de gemeentelijke diensten doen dit elke maand, wekelijks doen de bewoners een ronde vanuit buurtpreventie. Het buurtpreventieteam (bewoners) dat wekelijks zijn ronde loopt en melding maakt van onvolkomenheden in de wijk wordt financieel ondersteund bij zijn looprondes door directie Veilig. De meldingen worden opgepakt, echter niet elke melding is (snel) op te lossen. Veel meldingen die het buurtpreventieteam hebben aangeleverd hebben betrekking op zwerfafval of afval in de voortuin. In nauw overleg met of door Woonstad worden op deze meldingen acties ondernomen.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

F3. Alternatief plan Van en Voor de Wielewaalers
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 52.

Samenvatting van de zienswijze
Er is geen rekening gehouden met het alternatieve plan van de Wielewaalers.

Reactie
In 2013 is het alternatieve plan "Van en voor de Wielewaalers" aan de gemeente en Woonstad gepresenteerd. Zowel Woonstad als de gemeente hebben vanaf het begin aangegeven dat het alternatieve plan niet haalbaar is. Het alternatieve plan is naar ons oordeel financieel onhaalbaar, het plan gaat niet uit van een integrale gebiedsontwikkeling (uitgegaan wordt van herbouw op de bestaande verouderde footprint), het plan gaat uit van een ongewenst eenzijdig bouwprogramma (100% sociale huurwoningen en woningen gericht op ouderen) en de buitenruimte en de ondergrondse structuur worden niet aangepakt. Noch in gesprekken die in de afgelopen jaren zijn gevoerd noch in door de bewoners aangespannen civiele procedures zijn de bewoners in staat of bereid geweest een haalbaar plan te presenteren.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

F4. Conserverend plan
Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 29.

Samenvatting van de zienswijze
Er is geen nieuw of gewijzigd bestemmingsplan nodig. Bij vernieuwing van de wijk dient uitgegaan te worden van een conserverend of bijna conserverend bestemmingsplan, zodat het unieke karakter van de wijk wordt beschermd.

Reactie
Op 21 april 2011 is tussen de Bewonersorganisatie Wielewaal, de Huurdersvereniging Wielewaal, Stichting Woonstad en de gemeente Rotterdam een convenant afgesloten met betrekking tot de vernieuwing en herstructurering van de wijk. Daarin is als uitgangspunt verwoord dat de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van het bestaande Wielewaal het vertrekpunt vormen. Daarnaast moet worden voldaan aan hedendaagse eisen voor wegen, ondergrondse infrastructuur, parkeren en courante nieuwbouwwoningen. De vernieuwing van Wielewaal is gericht op het tot stand brengen van een prettige woonwijk, waarin de huidige uitstraling van de wijk opnieuw inhoud krijgt: groen, rustig en geborgen.
De maatvoering van het huidige stratenpatroon is gebaseerd op brede en ondiepe woningen, met zeer smalle straten, zonder ruimte voor parkeren. Nieuwe marktconforme woningen zijn smaller en dieper. Verder is ruimte nodig voor parkeren en is meer breedte nodig voor wegen en voetpaden in verband met verkeerseisen en eisen van ondergrondse nutsvoorzieningen. Daarom is besloten drie smalle blokken (met twee smalle tussenstraten) samen te voegen tot twee bredere blokken met een bredere tussenstraat en parkeren op de binnenterreinen.

Met andere woorden, een vernieuwing en herstructurering van de wijk komt niet tot stand indien het juridisch planologisch kader niet wordt aangepast. Een conserverend of bijna conserverend bestemmingsplan is dus geen optie.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

F5. Drinkwatertransportleiding
De zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 53.

Samenvatting van de zienswijze
Binnen het plangebied ligt een vitale drinkwatertransportleidingen van Evides die niet opgenomen is op de verbeelding en ook niet is benoemd in de toelichting. Deze waterleiding behoeft specifieke aandacht, aangezien deze van essentieel belang is voor de drinkwatervoorziening in het voorzieningsgebied van Evides. De waterleiding betreft een drinkwatertransportleiding met een diameter van 950 mm.

Verzoekt gezien het belang van deze waterleiding de belangen van deze waterleidingen mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan en de gronden als zodanig te bestemmen.

Reactie
Deze zienswijze is terecht. Langs het Korperpad loopt een drinkwatertransportleiding, daarvan ligt een (klein) gedeelte binnen het plangebied van het bestemmingsplan "De Nieuwe Wielewaal".

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en betreffende drinkwatertransportleiding op te nemen op de Verbeelding met de dubbelbestemming 'Leiding - Water' en deze dubbelbestemming als nieuw artikel (artikel 10) toe te voegen aan de planregels, dit onder gelijktijdige vernummering van de overige planregels. Voor de exacte verwoording van dat (nieuwe) artikel wordt verwezen naar de ambtshave voorgestelde wijzigingen.

Ambtshave voorgestelde wijzigingen

Planregels
A. Er wordt een nieuw artikel aan de planregels toegevoegd: artikel 10 "Leiding-Water", dit onder gelijktijdige vernummering van de overige planregels. Het nieuwe artikel 10 luidt als volgt:

Artikel 10 – Leiding – Water
10.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse waterleiding, alsmede voor de hierbij behorende bovengrondse voorzieningen.

10.2 Bouwregels
10.2.1 Verbod
Op de voor 'Leiding - Water' bestemde gronden mag, in afwijking van de bouwregels voor de andere voorkomende bestemming(en) dan 'Leiding - Water', binnen bedoelde zone niet worden gebouwd.

10.2.2 Uitzondering op het verbod
Het bouwverbod bedoeld in 10.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Leiding - Water' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

10.2.3 Toegestane bouwwerken
Ten behoeve van de functie 'Leiding - Water' mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken, zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m^3, en niet hoger dan 3 meter.

10.3 Afwijken van de bouwregels
10.3.1 Omgevingsvergunning
Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen waarbij wordt afgeweken van het bepaalde in lid 10.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Leiding - Water'.

10.3.2 Advies
Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de leiding.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
10.4.1 Verbod
Op de voor 'Leiding - Water' bestemde gronden is het verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren:
a. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
b. het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiwerkzaamheden);
c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
e. het verrichten van grondroer werkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;
f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
g. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
h. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen afvalstoffen.

Verbeelding
B. Op de Verbeelding wordt ter hoogte van het Korperpad een drinkwaterleiding opgenomen met de aanduiding “Leiding - Water”

C. Op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Wielewaal is ten onrechte een 2-tal (geprojecteeerde) waterlopen in de Groenbestemming ter hoogte van de Schulpweg weggevallen, deze worden alsnog op de Verbeelding opgenomen.

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.
In juni 2015 is tussen de stichting Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam 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,

[redacted]

De burgemeester,

[redacted]

Bijlage(n):
Bijlage 1. Ontwerpbestemmingsplan "De Nieuwe Wielewaal"
Bijlage 2. Ingekomen zienswijzen
Bijlage 3. Namenlijst ingekomen zienswijzen
Bijlage 4. Advies gebiedscommissie d.d. 23 januari 2020
Bijlage 5: Rapport Stikstofdepositie d.d.18 februari 2020
Bijlage 6. M.e.r.-beoordelingsbesluit d.d. 19 november 2019

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 maart 2020;
(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

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

besluit:

1. De ingekomen zienswijzen C11 en F5 gegrond te verklaren.
2. De ingekomen zienswijzen A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, B1, B2, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C12, C13, C14, D1, D2, D3, E1, E2, E3, F1, F2, F3 en F4 ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan "De Nieuwe Wielewaal", NL.IMRO.0599.BP2150DeNweWielewl-, met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2150DeNweWielewl-gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders.
4. 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,