

INPUT t.b.v. BEANTWOORDING VRAGEN

N.A.V. van de hoorzitting “Kern en Plassen” op 24 juni 2009

Ten behoeve van Cie. FIBS op 1 juli 2009

1. Zorgvuldige behandeling zienswijzen in de zienswijzenrapportage

De zienswijzerapportage is op dit punt geheel doorgelopen en aangepast en verbeterd waar nodig. U herkent deze aanpassingen aan het vetgedrukte lettertype.

2. Wijzigingsbevoegdheid Van der Valk.

Tijdens de hoorzitting is gevraagd waarom het college afwijkt van het advies van het dagelijks bestuur van de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek.

Vastgesteld kan worden dat er een veel verschillende opvattingen zijn over de locatie Van der Valk. Het college hecht bij de besluitvorming over deze locatie aan een deugdelijke onderbouw. Voor het college is het advies van West 8 (Geuze), een belangrijk onderdeel van haar keuze. Geuze heeft geadviseerd dat op deze locatie een bouwhoogte van 16 meter in drie volumes aanvaardbaar is. Vanwege de noodzakelijke kwaliteit van de woningen acht het college het aanvaardbaar een meter extra bouwhoogte toe te staan. Om te garanderen dat deze hoogte niet gebruikt wordt voor het bouwen van extra woningen, zal dit in de regels worden vastgelegd (maximaal 5 bouwlagen).

3. Bouwplan Cosseeterrein

De Commissie heeft tijdens de hoorzitting verzocht om ter informatie de plannen voor het Cossee-terrein te mogen ontvangen. dS+V heeft deze informatie op donderdag 25 juni per mail toegestuurd aan Herman Stapelkamp. (bezonningsstudie, bouwhoogten, stedenbouwkundige randvoorwaarden)

4. Bouwhoogte op het Cosseeterrein:

Tijdens de hoorzitting is gevraagd wat de maximale bouwhoogte kan zijn op het Cossee-terrein. De maximale bouwhoogten zijn verschillend bepaald over het gehele terrein.

- In het binnengebied geldt een maximum bouwhoogte van in totaal 18m. (5m. winkels + 4m. kantoren / maatsch vz + 9m. woningen (3 lagen appartementen)
- Aan de rand (Argonautenweg) geldt een maximum bouwhoogte van 14-17m. (oplopend) ten behoeve van woningen (en maatsch voorzieningen in de plint).

5. Cosseeterrein: exploitatieplan

Tijdens de hoorzitting is gevraagd waarom er geen exploitatieplan voor het Cossee-terrein is opgesteld. Een exploitatieplan is pas verplicht als er met de grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten over het kostenverhaal. De gemeente Rotterdam streeft er naar altijd een overeenkomst te sluiten met de grondeigenaar. De nieuwe Wro laat vaststelling van een exploitatieplan bij een wijzigingsplan toe. De Wro kent geen verplichting tot vaststelling van een exploitatieplan bij het bestemmingplan waarin de wijzigingsbevoegdheid zit.

6. Cosseeterrein:rol ‘adviesgroep’

Tijdens de hoorzitting is gevraagd naar de rol van de adviesgroep. Naar aanleiding van de commissievergadering RO van 14 november 2007 en de deelraadsvergadering van 13 november 2007 heeft het DB aan de heren G.V. van Gent en A. Pieterse opdracht gegeven om de mogelijkheden te onderzoeken, om een adviesgroep te vormen die betrokken is bij de planontwikkeling van de locaties Lommerrijk, Van der Valk en Cosseeterrein, na het vaststellen van bestemmingsplan Kern en Plassen.

Zij hebben geadviseerd om voor twee locaties om een adviesgroep in te stellen, namelijk Lommerrijk (vanaf het moment dat de eigenaar een bouwplan gaat ontwikkelen) en Cosseeterrein (per direct). Voor Van der Valk (Plaswijck) is geen adviesgroep ingesteld omdat de bouwvergunningaanvraag reeds klaar ligt.

De adviesgroep is ingesteld om samen met de ontwikkelaar tot een beter en afgestemd planresultaat te komen – (en beroep- en bezwaarprocedures te voorkomen). De leden van de adviesgroep zijn vertegenwoordigers van betrokken en belanghebbende organisaties. De adviesgroep adviseert het DB, waarbij het DB een advies als zwaarwegend mee zal laten tellen in de afwegingen die gemaakt moeten worden. De adviesgroep heeft met name invloed op de detailinvulling; de advisering dient plaats te vinden binnen de grenzen van het (ontwerp) bestemmingsplan en Welstand.

7. Lommerrijk

Tijdens de hoorzitting is uitgebreid stil gestaan bij “Lommerrijk”. B&W geven er de voorkeur aan de wijzigingsbevoegdheid niet opnieuw in het bestemmingsplan op te nemen. De zienswijzerapportage is hierop aangepast.

Aangezien de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan is gehaald, is het niet opportuun in dit stadium inhoudelijk op de ingebrachte zienswijzen in te gaan. Deze zienswijzen blijven buiten behandeling en zijn dus niet gegrond en niet ongegrond.

De initiatiefnemer voor de herontwikkeling van “Lommerrijk” kan te zijner tijd op grond van een concreet bouwplan een projectbestemmingsplan-procedure doorlopen. Bij die gelegenheid kunnen (wederom) zienswijzen over de invulling van de locatie naar voren worden gebracht.

8. Theepaviljoen

Naar aanleiding van de hoorzitting is besloten de raad voor te stellen dit te laten vervallen. Dit is verwerkt in de aangepaste zienswijzerapportage. Het bestemmingsplan wordt aangepast door de aanduiding “theehuis” te schrappen op de desbetreffende gronden.

9. Bestemmingsplanregeling wonen III

Tijdens de hoorzitting is aangedrongen op een regeling ter voorkoming van het aan elkaar bouwen van woningen aan de Straatweg.

Er wordt in de regels een nieuwe regeling geïntroduceerd voor vervangende nieuwbouw (bestaande panden die hier niet aan voldoen kunnen blijven bestaan); dit komt neer op het principe van de ‘glijdende schaal’, namelijk: voor percelen tot 17m. breedte geldt dat aan beide zijden een afstand tot de erfgrans moet worden aangehouden van 15% van de breedte van de kavel.

- bijvoorbeeld: bij een kavel van 17 m. breed moet aan weerszijden tot de erfgrans 2,5 m. worden vrijgehouden van bebouwing
- bijvoorbeeld: bij een kavel van 11 m. breed moet dan 1,65 m. worden aangehouden aan beide zijden (dus in totaal)

10. Wonen III alleen bij kavels dieper dan 65 meter.

Tijdens de hoorzitting is gevraagd waarop de afstand van 65 meter is gebaseerd. Op verzoek van het DB is deze maat gehanteerd. In haar reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Kern en Plassen d.d. 20 december 2007 verzoekt zij om deze regeling (in het voorontwerp bestemmingsplan Kern en Plassen was een ruimere bebouwingsregeling opgenomen).

11. Hoofdingang Olympusflat

Inmiddels is gebleken uit nader overleg dat de hoofdingang niet zal worden verplaatst, en gehandhaafd blijft op de huidige plek.

Het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige randvoorwaarden zullen op dit onderwerp met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

12. Bestaande kassen op recreatiepercelen

Op vier percelen zijn bestaande kassen ten onrechte niet in de inventarisatie van de bebouwing opgenomen. Dit wordt hersteld.

13. Welk peil wordt gehanteerd bij het bepalen van de bouwhoogte?

Er zijn 2 wijzen van meten: De bouwhoogte wordt bepaald door de plaats van de hoofdtoegang. Dit is in het bestemmingplan als volgt gedefinieerd:

Peil (straat-)

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg; indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang, na voltooiing van de aanleg van dat terrein. Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

In het bestemmingsplan is toegevoegd onder de regeling van Wonen III dat altijd gemeten wordt volgens wijze 2, dus vanaf het peil van de voordeur (dus niet vanuit peil van de weg). Daarmee wordt voorkomen dat woningen hoger kunnen worden dan bedoeld.

14. Ontvankelijkheid zienswijze dhr Rooyers

In de publicatie voor het ontwerp-bestemmingsplan is vermeld dat de Strekkade deel uitmaakt van het plangebied. De zienswijze van dhr. Rooyers is te laat ontvangen en daarom niet ontvankelijk.

15. Aandacht burgerinitiatief in raadsvoorstel

Tijdens de hoorzitting is opgemerkt dat in het raadsvoorstel niet wordt ingegaan op het burgerinitiatief tot het doen aanwijzen van delen van het plangebied tot beschermd stadsgezicht. Dat is juist omdat het hier om twee op zich zelf staande procedures gaat. Wel is sprake van een grotendeels conserverend bestemmingsplan waarin ruimte is voor enige flexibiliteit en ontwikkelingsmogelijkheden waaraan voorwaarden zijn gesteld.

16. Grondwaterproblemen / risico op paalrot

Verschillende reclamanten hebben gewezen op mogelijke effecten van nieuwbouw op de grondwaterstand en de problemen die daarmee samenhangen.

Tijdens de hoorzitting is gevraagd hoe het risico op schade als gevolg van nieuwe bouwprojecten geregeld en hoe het met de aansprakelijkheid zit?

Met het oog op de ontwikkeling van het Cossee-terrein is in de wijzigingsvoorwaarden

opgenomen dat voorafgaand een onderzoek naar het grondwaterpeil en naar grondwaterstromen moet zijn gedaan ter voorkoming van eventuele nadelige gevolgen van de ondergrondse parkeergarage voor de fundering van de aangrenzende te behouden bebouwing.

Bij het verstrekken van een bouwvergunning door de deelgemeente worden voorwaarden aan ontwikkelaars meegegeven met betrekking tot het werken onder de grondwaterspiegel; een bestemmingsplan regelt dat niet.

De ontwikkelaar dient het volgende te laten doen door Gemeentewerken Rotterdam of een ander daarvoor gecertificeerd ingenieursbureau:

1. Onderzoek naar de grondwaterstand.
2. Wanneer voor de bouwwerkzaamheden onder de grondwaterspiegel verricht moeten worden en een bouwput nodig is die bemalen moet worden moet de ontwikkelaar onderzoeken hoeveel water er geloosd moet worden en in hoeverre de bemaling effect zal hebben op de grondwaterstand in de omgeving.
3. Tevens moet de ontwikkelaar van de woningen in de omgeving de technische staat en de funderingen inventariseren, de zogenaamde nulmeting. De nulmeting vindt doorgaans plaats in een straal van 100m rond de geplande bouwput.
4. Bevinden zich houten funderingen in de omgeving dan mogen de funderingen door bemaling niet droog komen te staan. Gebeurt dat wel en komt daar schade uit voort dan is de ontwikkelaar daar voor aansprakelijk.
5. Ook schade door verhoging van de grondwaterstand als gevolg van bemaling en bouwwerkzaamheden komen voor rekening van de ontwikkelaar.
6. Na de nulmeting moet na elke bouwfase welke effect kan hebben op de fundering en de technische staat van bouwwerken in de omgeving het onder 3 genoemd technisch onderzoek worden herhaald.
7. Voor het bemalen van een bouwput moet een lozingsvergunning aangevraagd worden bij de daarvoor bevoegde instantie.
8. De ontwikkelaar moet worden verplicht om de omwonenden over de bovengenoemde onderzoeken te informeren en is aansprakelijk voor alle schade voortkomend uit zijn bouwwerkzaamheden.

17. Vragen de heer van Wensen (Belangen Vereniging Funderings Problematiek (BVFP):

Tijdens de hoorzitting heeft de heer Wensen aandacht gevraagd voor de aanpak van funderingsproblemen in het algemeen en die rond het Cosseeterrein in het bijzonder.

Het voorgestelde instrument, nl. een artikel in een bestemmingsplan en/of een convenant met bouwtoezicht is echter als instrument niet geschikt.

Het voorkomen van funderingsproblemen wordt geregeld in een bouwvergunning (bijv. eis dat grondwaterstand niet daalt); niet in een bestemmingsplan.

Het betreft hier een privaatrechtelijke kwestie; de bouwer dient zich te verzekeren en voorzieningen te treffen bij de bouw.

De gemeente heeft sinds de invoering van de Wet gemeentelijke watertaken per 1 januari 2008 wel een zorgplicht voor grondwater. De gemeente is aanspreekbaar, maar niet aansprakelijk voor grondwaterproblemen. De wet wijst geen enkele overheidsinstantie (rijk, provincie, gemeente of waterschap) aan als beheerder van grondwaterpeilen.