

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Het Lage Land – Oosterflank, 1^e herziening".

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Het bestemmingsplan "Het Lage Land – Oosterflank, 1^e herziening", NL.IMRO.0599.BP2176HLLO1eher-on01 vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders.
2. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase: ▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfas	Vaststellingsfase	Beroepsfase

Het ontwerpbestemmingsplan "Het Lage Land – Oosterflank, 1^e herziening" heeft van 4 oktober 2021 tot en met 15 november 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen 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

Aanleiding is de wens van de gemeente de huidige bebouwingsmogelijkheden van het projectgebied aan te scherpen, alvorens deze gronden worden uitgegeven. Het bestaande bestemmingsplan staat meer bebouwing toe dan wenselijk is.



Plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Oosterflank en sluit aan de zuidzijde aan op de bestaande woningen aan de Capelseweg. Het perceel wordt aan alle zijden omgeven door watergangen.

Planbeschrijving

Het project betreft een aanscherping van de reeds bestaande bouwmogelijkheden van het perceel aan de Capelseweg 514. De gemeente is voornemens om dit perceel te splitsen in drie kavels voor woningen. Het vigerende bestemmingsplan, bestemmingsplan 'Het Lage Land – Oosterflank', sluit niet goed aan op de beoogde ontwikkeling. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid voor de bouw van drie vrijstaande woningen of 2 vrijstaande en een twee-onder-één-kapwoning, waar nu planologisch vijf grondgebonden woningen zijn toegestaan. Op deze manier wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied beter geborgd en sluiten de bouwmogelijkheden beter aan op de bestaande bebouwing aan de Capelseweg. Ook wordt er een maximum bebouwingspercentage toegevoegd aan het bestemmingsplan, deze ontbreekt namelijk in het huidige bestemmingsplan, waardoor het gehele bouwvlak zou mogen worden bebouwd.

Milieu

Gezien de omvang van het project, de geringe wijziging t.a.v. de huidige planologische mogelijkheden en de ligging in een stedelijke omgeving is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject of andere m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Er is daarom geen vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig, en er hoeft geen beoordelingsbesluit te worden vastgesteld.

Geluid

De wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Er is geen besluit hogere waarden Wet Geluidhinder nodig.

Participatie

Gezien de geringe wijziging van dit plan ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden is geen informatiebijeenkomst georganiseerd. Omwonenden zijn per brief geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan, de mogelijkheid om vragen te stellen en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen middels een brief. Naar aanleiding van deze brief is door circa 5 omwonenden contact opgenomen met de gemeente over de opzet en planning van het bestemmingsplan.

Advies gebiedscommissie Prins Alexander

In haar brief van 19 oktober 2021 geeft de gebiedscommissie Prins Alexander aan kennis te hebben genomen van het ontwerpbestemmingsplan 'Het lage land-Oosterflank 1^e herziening' en met het voorstel te kunnen instemmen. Hierbij geven zij



aan reeds eerder bij de startnotitie te hebben verzocht om te komen tot een vermindering van het bebouwingspercentage. Ten tijde van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan medio 2017 was de gebiedscommissie kritisch over het bebouwen van dit stuk groen. Echter, sindsdien is er veel gebeurd met name het sterk oplopend tekort aan woningen. Zij stellen in de brief vast dat uw raad voorstelt de regels aan te passen om zo tot een betere kwalitatieve invulling te komen van het perceel. De commissie vraagt tevens of de grond wordt verkocht of in erfpacht wordt uitgegeven. Alles overwegende stelt de gebiedscommissie in te kunnen stemmen met het voorstel.

Reactie

Op dit moment ontbreekt een maximum bebouwingspercentage in het vigerende bestemmingsplan, dat betekent dat de gronden volledig mogen worden bebouwd. In het (ontwerp)bestemmingsplan 'Het Lage Land – Oosterflank, 1^e herziening' is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen van 30%. Dit zal ook bijdragen aan het behoud van ruimte voor voldoende groen.

Hoewel de manier van gronduitgifte geen onderdeel is van dit bestemmingsplan, kan worden medegedeeld dat wordt beoogd geen erfpacht op de kavels te vestigen. De bestaande kavel zal worden gesplitst en deze kavels zullen ten behoeve van zelfbouwoningen middels een loting worden verkocht.

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.

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat door middel van (toekomstige) gronduitgiften het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd. Het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder b, van de Wro is niet noodzakelijk en er zijn geen aanvullende eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder c van de Wro noodzakelijk.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan "Het Lage Land – Oosterflank, 1^e herziening"
2. Advies Gebiedscommissie Prins Alexander



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 december 2021
(raadsvoorstel nr. *dit vult de griffie later in*);

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

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Het Lage Land – Oosterflank, 1^e herziening",
NL.IMRO.0599.BP2176HLLO1eher-on01 ongewijzigd vast te stellen conform het
voorstel van burgemeester en wethouders.
2. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te
stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,

