



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

Het herstelbesluit van het bestemmingsplan Kern en Plassen NL.IMRO.0599.BP1129KernPlassen-va01 met bijbehorende ondergrond BGT 12957100, 12957200, 13057000, 13057100, 13057200, 13057300, 13157100 en 13157200 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Uw raad heeft op 15 december 2022 het bestemmingsplan Kern en Plassen vastgesteld. Daar zijn twee beroepschriften tegen ingesteld. Het eerste beroep ziet op overkappingen voor boten en is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met de uitspraak van 20 maart 2024 ongegrond verklaard.

Het tweede beroep ziet op de planologische mogelijkheden voor de locatie C.N.A. Looslaan 9. Op de zitting bij de Raad van State van 16 februari 2024 stelde de voorzitter vast dat er ruimte is voor overleg tussen partijen om te regelen dat op de locatie alleen een villa mogelijk wordt gemaakt, in plaats van meerdere woningen. De uitspraak over het beroep is aangehouden in afwachting van de uitkomst van het overleg.

Met dit herstelbesluit wordt voorgesteld om de locatie C.N.A. Looslaan 9 meer precies te bestemmen, namelijk meer in overeenstemming met de omgevingsvergunning voor de bouw van een villa. Voor deze locatie wordt uw raad gevraagd een herstelbesluit te nemen.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:

Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase
-----------	-------------------------	-------------------	-------------



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

Niet van toepassing.

Toelichting:

Het bestemmingsplan Kern en Plassen betreft een actualisatie van het ter plaatse geldende bestemmingsplan uit 2009/2012 dat niet meer voldeed aan de digitale standaard. Voor de locatie aan de C.N.A. Looslaan 9 is in 2018 met succes een uitgebreide procedure gevolgd om af te mogen wijken van het bestemmingsplan voor de bouw van een grote villa, Villa Plaswijck. In de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan is aangegeven dat deze bouw is gestrand en dat de initiatiefnemer een nieuw plan ontwikkelt voor de realisatie van appartementen, waarbij de stedenbouwkundige richtlijnen (2017) en uitgangspunten (2018) zijn meegegeven. Het vastgestelde bestemmingsplan heeft de locatie voor de bestemming Wonen en Tuin nauwkeurig vastgelegd en geeft voor de bestemming Wonen maximale goot- en bouwhoogten mee. Daarmee is het toegestane bouwvolume begrensd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Het beroep ziet erop dat binnen de locatie met bestemming Wonen ook meer dan een woning gerealiseerd kan worden en dat binnen de bestemming Tuin aan de oeverzijde aanbouwen en bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden. Daarmee staat het vastgestelde bestemmingsplan meer toe dan de mogelijkheden uit de omgevingsvergunning voor de bouw van één villa met bijgebouw/gastenverblijf.

Door een deel van de tuin te bestemmen als Tuin – 1 worden de bouw mogelijkheden aan de oeverzijde planologisch beperkt. Deze wijziging heeft overigens geen invloed op de mogelijkheden die van rechtswege gelden voor vergunningvrij bouwen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is naar aanleiding van een zienswijze ter bescherming van een erfdienstbaarheid een stuk tuin uit de omgevingsvergunning bestemd als Water – 2, terwijl de omgevingsvergunning én de watervergunning hier 41 m² tuin toelaten. Desgevraagd heeft het Hoogheemraadschap aangegeven dat het mogelijk is dit stuk tuin elders op de kavel te compenseren door middel van een minder kronkelende oeverlijn. Dit betekent dat wordt voorgesteld om deze gronden als Tuin te bestemmen.

Beide partijen hebben een voorstel gedaan hoe dit geschil opgelost zou kunnen worden. Procesvertegenwoordigers van uw raad zijn naar aanleiding van deze voorstellen in gesprek gegaan met partijen en hebben voorliggend voorstel aan partijen gepresenteerd. Partijen hebben aangegeven in te stemmen met voorliggend voorstel.

Wij stellen u voor de tekortkomingen voor locatie C.N.A. Looslaan 9 te herstellen door het vastgestelde bestemmingsplan als volgt aan te passen:

Toelichting: In de toelichting de laatste twee alinea's van paragraaf 4.2.6 te vervangen door de volgende tekst:

“Nadat met de kademuren en fundering was begonnen heeft de bouw een tijd stilgelegen, maar is inmiddels verdergegaan. De gemeente heeft stedenbouwkundige richtlijnen (2017) en uitgangspunten (2018) meegegeven voor de ontwikkeling van één grote villa. Deze richtlijnen en uitgangspunten zijn vertaald in het bestemmingsplan. Op de verbeelding is een vlak aangegeven waar de bestemming Wonen geldt en waar niet meer dan één woning



met bijgebouw/gastenverblijf is toegestaan, overeenkomstig de verleende vergunning uit 2018. Een kelder of ondergrondse parkeergarage is toegestaan binnen de aanduiding (pg) in de bestemming Tuin – 1 (en binnen de bestemming Wonen).”

En aan de toelichting van het bestemmingsplan een bijlage toe te voegen met de GRO uit 2018 voor de ontwikkeling van de C.N.A. Looslaan 9.

Verbeelding: Ter plaatse van C.N.A. Looslaan 9 de bestemming 'Tuin' deels te wijzigen in 'Tuin – 1', met een aanduiding '(pg)' voor de ondergrondse parkeergarage/kelderbak, en 41 m² met de bestemming 'Water – 2' te wijzigen in 'Tuin' zoals hieronder aangegeven:



Uitsnede vastgesteld plan



Uitsnede te herstellen plan

Regels: In de bouwregels voor Wonen in artikel 35.2.2 een sublid d. toevoegen: "ter plaatse van de aanduiding maatvoering aantal '1' geldt dat er slechts één woning is toegestaan, met bijgebouw/gastenverblijf.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Dit voorstel is gebaseerd op het schikkingsvoorstel van appellant sub 2 en is afgestemd met de vergunninghouder. Deze heeft te kennen gegeven niet te worden beperkt bij het realiseren van het vergunde bouwplan. De aard en omvang van het voorstel leiden niet tot een wezenlijk ander bestemmingsplan, zodat het herstelbesluit niet opnieuw als ontwerp ter inzage hoeft te worden gelegd. Dit herstelbesluit zal worden toegezonden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarna de Raad van State het beroep verder kan afdoen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, L.s.

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Vastgesteld bestemmingsplan 'Kern en Plassen' (15 december 2022)
2. Verbeelding vastgesteld bestemmingsplan 'Kern en Plassen'
3. GRO ontwikkeling van de C.N.A. Looslaan 9 (2018)



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 mei 2024

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening en art 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat:

Inzake het bestemmingsplan Kern en Plassen een herstelbesluit moet worden genomen;

besluit:

Het bestemmingsplan Kern en Plassen NL.IMRO.0599.BP1129KernPlassen-va01 met bijbehorende ondergrond BGT 12957100, 12957200, 13057000, 13057100, 13057200, 13057300, 13157100 en 13157200 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,