

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling aanpassing bestemmingsplan "Overschie", bestuurlijke lus.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor het door uw raad op 14 december 2017 vastgestelde bestemmingsplan 'Overschie' gewijzigd vast te stellen vanwege een uitspraak van de Raad van State:

1. door op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Overschie', een deel van de bestemming 'Groen' aan te passen naar de bestemmingen 'Woningen' en 'Tuin' en
2. de plantoelichting van het bestemmingsplan daarop aan te passen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Een nieuw besluit met betrekking tot het bestemmingsplan "Overschie" is noodzakelijk door de tussenuitspraak van de Raad van State van 22 augustus 2018 over het bestemmingsplan. In de tussenuitspraak heeft de gemeenteraad de opdracht gekregen om binnen 12 weken een nieuw besluit te nemen.

Het betreft de opdracht van de Raad van State om nader te motiveren waarom het belang bij de beoogde groenbestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, dan wel een nieuw besluit te nemen waarbij het gebrek wordt hersteld.

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

Motie 'Van uitstel komt afstel'.

Motie 'Altijd inspraak bij eigendom' De belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om hun mening over de aanpassingen in de bestuurlijke lus kenbaar te maken. In het onderdeel 'voorstel' wordt hier nader op ingegaan.

Toelichting:

U heeft op 14 december 2017 het bestemmingsplan "Overschie" vastgesteld. Tegen het vastgestelde plan is beroep ingesteld bij de Raad van State.

De Raad van State heeft op 22 augustus 2018 een tussenuitspraak gedaan in deze zaak (www.raadvanstate.nl, zaaknummer 201802770/1/R6).

Uitspraak Raad van State

In beroep hebben appellanten aangegeven dat ze het niet eens zijn met het feit dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan de groenbestemming bij de Burgemeester Wijnaendtslaan is verruimd (ten gevolge van een amendement) waardoor de vergunde woningen van appellanten niet meer in zijn geheel als zodanig zijn bestemd.



De Raad van State geeft aan dat een legaal bouwwerk in beginsel bij de vaststelling van het bestemmingsplan als zodanig dient te worden bestemd, hetgeen ook geldt voor bouwwerken die nog niet zijn gerealiseerd, maar die wel onherroepelijk zijn vergund. Een uitzondering hierop kan worden gemaakt als een dienovereenkomstige bestemming op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. De gemeenteraad heeft, volgens de Raad van State, met het aangenomen amendement, niet duidelijk gemaakt waarom het belang bij de beoogde nieuwe groenbestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen.

De Raad van State heeft de gemeenteraad opgedragen om nader te motiveren waarom het belang bij de beoogde groenbestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, dan wel een nieuw besluit te nemen waarbij het gebrek wordt hersteld.

In de uitspraak is opgenomen dat een nieuwe terinzagelegging van het bestemmingsplan niet nodig is.

Voorgeschiedenis

Amendement, motie, toezegging

In de raadsvergadering van donderdag 14 december 2017 is bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Overschie" het amendement 'Respecteer oorspronkelijke gebiedsgrenzen in Overschie' aangenomen.

Met dit amendement wordt de zuidelijke grens van het speelveld aan de Burgemeester Wijnaendtslaan terug gelegd op de oorspronkelijke kadastrale grens en wordt het speelveld bovendien uitgebreid aan de westkant. Het speelveld heeft de bestemming 'Groen', waarop niet mag worden gebouwd.

Ten gevolge van dit amendement heeft een gedeelte van de bouwlocatie 'Kleinpolder Zuidwest' de bestemming 'Groen' gekregen.

Tegelijk met het amendement is ook de motie 'Van uitstel komt afstel' aangenomen, die oproept tot overleg met bewoners over het opheffen van de Van der Sasstraat, nabij het speelveldje, om zo meer ruimte voor de groenstructuur en spelen te maken.

Tevens is door de toenmalige wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Integratie toegezegd nader in te gaan op een aantal vragen, nl om aan te geven welke gebieden in Rotterdam nog geen vastgesteld bestemmingsplan hebben en hoe een situatie als de casus Burgemeester Wijnaendtslaan voorkomen kan worden. In de brief van 27 maart 2018 (18bb505) heeft de toenmalige wethouder deze vragen beantwoord en aangegeven dat er vanaf 27 maart 2018 in die gebieden waar geen bestemmingsplan geldt de gronden niet worden geleverd vóórdat de gemeenteraad een bestemmingsplan heeft vastgesteld.

Bestemmingsplan Overschie

In het ontwerpbestemmingsplan "Overschie" was het project 'Kleinpolder Zuidwest' opgenomen conform het stedenbouwkundig plan dat voor deze locatie was opgesteld.



Tegen dit ontwerpbestemmingsplan zijn (o.a.) zienswijzen ingediend tegen een onderdeel van dit project, nl de ligging van een speelveldje.

Bij behandeling van dit voorstel tot vaststelling in de raad heeft uw raad deze argumenten alsnog overgenomen en de bestemming 'Groen' verruimd.



Uit: Amendement respecteert oorspronkelijke gebiedsgrenzen in Overschie

Bouwplan 7 woningen

Met het vaststellen van dit bestemmingsplan overlapt de bestemming 'Groen' deels de bouwontwikkeling van een 7 tal woningen (onderdeel van het project 'Kleinpolder Zuidwest').

Voor deze woningen is op 30 september 2016 vergunning verleend, en zijn op 11 juli 2017 de bezwaren ongegrond verklaard. Tegen dit besluit is vervolgens beroep aangetekend en een verzoek om voorlopige voorziening ingediend. Op 8 december 2017 zijn de beroepen ongegrond verklaard en is de vergunning onherroepelijk geworden.

De bouwlocatie is inmiddels in ontwikkeling gebracht. Medio november 2017 is de locatie overgedragen aan de ontwikkelaar met de verplichting om het bouwplan waarvoor vergunning was verleend te realiseren. De bouw is januari 2018 gestart en geplande oplevering is 4^e kwartaal 2018. (De gemeente heeft geen juridische mogelijkheid om de vergunning te schorsen of de overeenkomst met de ontwikkelaar te ontbinden).

Het door het amendement aangepaste bestemmingsplan houdt niet in dat de omgevingsvergunning voor deze woningen vernietigd is. Deze is verleend voordat het bestemmingsplan werd vastgesteld en valt daarmee onder het overgangsrecht.

Wel is het zo dat de nieuwe eigenaren, door deze wijze van bestemmen, nu geen wijzigingen aan de woning, erfafscheiding of berging kunnen aanbrengen, voor zover deze binnen de bestemming 'Groen' valt.



Voorstel

Overleg

Na de vaststelling van dit bestemmingsplan is er overleg gevoerd met bewoners, toekomstige bewoners en de ontwikkelaar.

Hierover is de raadscommissie geïnformeerd (22 maart 2018, 29 mei 2018).

Onderzocht is de mogelijkheid tot aanpassing van het bouwplan, waarbij de woningen verschoven zouden worden, of waarbij één of meer woningen zouden vervallen. Deze voorstellen stuiten echter op financiële, juridische, planologische en technische problemen. Ook heeft de ontwikkelaar aangegeven dat hij het plan niet wenst aan te passen.

Gezien deze situatie heeft de toenmalige wethouder aangegeven dat het uitbreiden van het speelveldje naar de zuidelijke kant geen begaanbare weg is (zie raadsbrief van 22 maart 2018).

De oplossing om uit deze impasse te komen is vervolgens gezocht in aanpassingen van het inrichtingsplan, met opheffing van de Van der Sasstraat en nadrukkelijker aandacht voor groen en invulling van de speelplek.

In mei en juni 2018 is in bijeenkomsten met bewoners het speelveld en omgeving verder uitgewerkt. In het kader van 'Kom op naar buiten' is met kinderen uit de buurt gesproken over de speeltoestellen die in de speelplek geplaatst zullen worden.

Het inrichtingsplan

Het inrichtingsplan voor het speelveld en de Van der Sasstraat is in de uitwerking zodanig aangepast dat het groen maximaal de ruimte krijgt. Het brede trottoir rondom het speelveld, zoals nu voorzien in het definitieve inrichtingsplan, wordt versmald ten gunste van groen en speelmogelijkheden. De Van der Sasstraat wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer, zodat beide stukken groen een steviger geheel vormen. De definitieve plannen zijn 26 september 2018 gepresenteerd aan de bewoners tijdens een inloopavond.

Bestuurlijke lus

Gezien het bovenstaande wordt voorgesteld om de verbeelding aan te passen en bestemming 'Groen' bij de Burgemeester Wijnaendtslaan weer te verkleinen naar bestemmingsvlak, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en de tekst in de toelichting hierop aan te passen.

Met deze aanpassing krijgen de betreffende nieuwbouwwoningen weer geheel de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.





Vastgestelde verbeelding



Voorstel aanpassing verbeelding met bestuurlijke lus

Voor het te realiseren inrichtingsplan zijn verder geen aanpassingen van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Geen.

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

Bijlage(n):

Uitspraak Raad van State.



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 november 2018
(raadsvoorstel nr. *dit vult de griffie later in*);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. om op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Overschie', een deel van de bestemming 'Groen' aan te passen naar de bestemmingen 'Woningen' en 'Tuin' en
2. de plantoelichting van het bestemmingsplan 'Overschie' daarop aan te passen.

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

De griffier,

De voorzitter,

