



Gemeente Rotterdam

College van Burgemeester en Wethouders

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40
Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: db@bsd.rotterdam.nl
Fax: 010 - 267 3560
Inlichtingen: C. Wieles
Telefoon: 010 - 489 6360

Aan de gemeenteraad

Uw brief van: --
Uw kenmerk: --
Ons kenmerk: 10/2143 / --
Aantal bijlagen: 2
Betreft: bestemmingsplan "Afrikaanderwijk"

Datum: B&W 7 september 2010

15 SEP 2010

Bij deze berichten wij u dat wij directeur dS+V hebben opgedragen een nieuw bestemmingsplan voor de Afrikaanderwijk te vervaardigen. De startnotitie met bijbehorende kaart betreffende de plangrenzen en ontwikkelingslocaties bieden wij u hierbij aan.

Aanleiding en doel

Het nieuwe bestemmingsplan dient ter actualisering van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen en zal mede de juridisch-planologische basis vormen voor de herstructurering van delen van de wijk.

Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt - globaal - in het noorden begrensd door het Hillekopplein, in het oosten door de Parallelweg en de Hilledijk, in het zuiden door de Putselaan en in het westen door de Maashaven oostzijde en de Hillelaan. Op het bijgevoegde kaartje zijn de plangrenzen aangegeven, alsmede de diverse ontwikkelingslocaties.

Ontwikkelingen

Voor de planperiode van het onderhavige bestemmingsplan (2010-2020) zijn de volgende ontwikkelingen relevant, t.w.:

1. reconstructie van diverse bouwblokken door sloop/nieuwbouw;
2. verlenging van de Paul Krugerstraat en de Martinus Steijnstraat (over de dijk heen) tot aan de Laan op Zuid;
3. de aanleg van 3 kleine parken, t.w. het Leeuwenkuilpark, het Hilledijkpark en het Tweebosspark.

Quickscan milieu en externe veiligheid

De DCMR heeft voor het plangebied een quickscan milieu opgesteld. Hierin is gekeken naar de aspecten externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna, water, bodemkwaliteit, duurzaam bouwen en energie. Binnen de ontwikkellocaties liggen gebieden waar uit eerder bodemonderzoek is gebleken dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Aanvullend bodemonderzoek zal daarom plaatsvinden in het kader van de procedure voor het afgeven van een bouwvergunning. Op diverse locaties is er, voor zowel weg-, industrie- als spoorlawaai, naar verwachting een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden van de *Wet geluidhinder*. Akoestisch onderzoek zal moeten uitwijzen of en zo ja, in welke mate, dit het geval is.

Aangezien er naast woningbouw ook infrastructurele ingrepen plaatsvinden en vanwege het feit dat er nieuwe achtergrondcijfers zijn waaruit blijkt dat enkele kritische wegvakken (waar de norm wordt overschreden) buiten het plangebied aanwezig zijn, moet in een breder kader worden bekeken of er voor het bestemmingsplan "Afrikaanderwijk" luchtonderzoek noodzakelijk is.



Geen mer(-beoordelingsplicht)

Met het bestemmingsplan "Afrikaanderwijk" worden in planologisch opzicht minder woningen mogelijk gemaakt dan krachtens het vigerende plan. Er is sprake van verdunning. Een (mer-)beoordeling is dan niet noodzakelijk.

Advies deelgemeente Feijenoord

De deelgemeente heeft verzocht rekening te houden met het deelgemeentelijk horecabeleid dat voorziet in een concentratiegebied van horeca in het gebied omsloten door Pretoriaaan, Hillelaan en Paul Krugerstraat. Als voorwaarde dient te gelden dat de horeca moet voldoen aan de kwalitatieve eisen die de deelgemeente eraan stelt. Verder leeft de wens het Afrikaanderplein in de toekomst meer als verblijfsgebied in te richten, met ruimte voor terrassen, groen en een muziektent. Ten aanzien van de functie detailhandel is er geen wens tot uitbreiding van het bestaande areaal; deze functie kan derhalve conserverend bestemd worden. Tenslotte merkt de deelgemeente op dat de jongerenvoorziening Plein drie (aan het Afrikaanderplein 3) gesloten is. Een nieuwe gemengde bestemming lijkt het meest passend voor de toekomst. Wij merken hierover op dat directeur dS+V in overleg met de deelgemeente een passende oplossing voor deze wensen zal uitwerken in het bestemmingsplan.

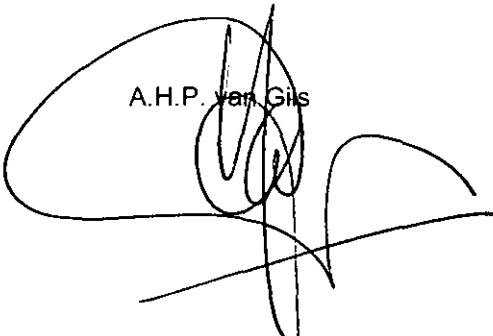
Planning

Naar verwachting zal het conceptontwerpbestemmingsplan in het 4^e kwartaal van dit jaar in het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening kunnen worden gebracht. De vaststelling van het bestemmingsplan staat gepland voor het 4^e kwartaal 2011.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

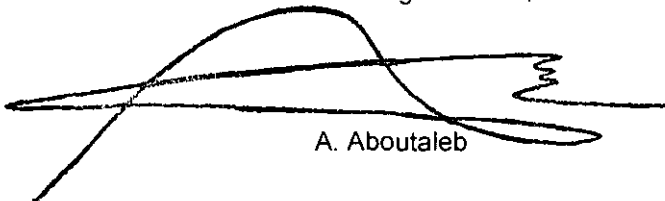
De Secretaris,

A.H.P. van Gils



De Burgemeester,

A. Aboutaleb





Gemeente Rotterdam

dS+V

**De Rotterdamse Standaard
voor projectmatig werken**

Ruimtelijke Plannen

Startnotitie Bestemmingsplan Afrikaanderv

VERSIE 0.1 / 30 maart 2010

Ambtelijk opdrachtgever	Projectleider
J.M.A. Hazenak	J. de Jong

Inhoudsopgave

1.	Projectgegevens	3
2.	Projectdefinitie	4
2.1	Aanleiding, doelstelling en context van het plan	4
2.2	Beschrijving plangebied & uitgangspunten	4
2.3	Resultaat	5
2.4	Afbakening (scope)	5
2.5	Randvoorwaarden	5
Bijlagen		
3.	Bijlage Projectaanpak	6
4.	Bijlage Projectbeheersing	7
5.	Bijlage Plankaart	9

1. Projectgegevens

Type Ruimtelijk Plan	Bestemmingsplan
Naam project	Afrikaanderwijk
Nummer project	1029Afrikndwijk
Bestuurlijk opdrachtgever	Wethouder Karakus
Ambtelijk opdrachtnemer	R.A.R. Kouprie
Projectleider	J. de Jong
Startdatum	01-03-2010
Verwachte einddatum	3e kwartaal 2011
Huidige fase	Startfase
Onderdeel van het programma	

Revisie Historie

Versie	Datum	Auteur	Omschrijving	Wijzigingen
C.0.1	30-03-2010	R.Meijer	Concept	-
C.1.1	23.07 2010	R.Meijer	definitief	
D.0.x				
D.1.x				

2. Projectdefinitie

2.1 Aanleiding, doelstelling en context van het plan

Aanleiding en doelstelling

Het nieuwe bestemmingsplan dient ter actualisering van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen en zal mede de juridisch-planologische basis vormen voor de herstructurering van delen van de wijk.

De bedoeling is om in de Afrikaanderwijk diverse bouwblokken te slopen en te vervangen door nieuwbouw, meer wijkgroen aan te leggen en de verkeersrelatie met het gebied ten oosten van de Hilledijk (Parkstad) te verbeteren.

Context

Met de inwerkingtreding van de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)* op 1 juli 2008 is het noodzakelijk om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren. Uiterlijk 1 juli 2013 dienen alle bestemmingsplannen voor het Rotterdamse grondgebied geactualiseerd te zijn.

2.2 Beschrijving plangebied & uitgangspunten

Beschrijving plangebied

Het plangebied wordt – globaal gezien - in het noorden begrensd door het Hillekopplein, in het oosten door de Parallelweg en Hilledijk, in het zuiden door de Putselaan, in het westen door de Maashaven O.Z. en Hillelaan.

Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Afrikaanderwijk, vastgesteld op 26 november 1987, alsmede de 1^e herziening Afrikaanderwijk, vastgesteld 5 maart 1998.

Uitgangspunten voor het plan

De bedoeling is diverse bouwblokken te slopen en te vervangen door nieuwbouw.

Het betreft de volgende locaties :

- a. het gebied omsloten door Brede Hilledijk, Hilledijk, Paul Krugerstraat, Bloemfonteinstraat en Hillelaan (locaties A t/m E);
- b. op de hoek Riebeekstraat / de la Reystraat (locatie F);
- c. het gebied omsloten door Hilledijk, Martinus Steijnstraat, Tweebosstraat, Riebeekstraat (locatie G);
- c. het gebied omsloten door Hilledijk, Putselaan, de la Reystraat, en Martinus Steijnstraat (locatie H);
- d. het gebied omsloten door de la Reystraat / Putselaan / Chr. De Wetstraat (locatie I).

Tevens zullen 3 kleine wijkparken worden aangelegd, t.w het Leeuwensteinpark, Hilledijkpark en Tweebosspark.

De verkeersrelatie met het gebied ten oosten van de Hilledijk zal worden verbeterd doordat de Paul Krugerstraat en Martinus Steijnstraat verlengd zullen worden tot aan de Laan op Zuid.

De te handhaven delen van de wijk zullen conserverend worden bestemd. Voor de ontwikkelingslocaties geldt dat deze in 2 fasen tot stand zullen komen; t/m 2015 de locaties B, C, D en E; de overige locaties daarna.

De locaties die na 2015 ontwikkeld worden, zullen met een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen, omdat de verwachting is dat voor deze locaties niet tijdig een anterieure overeenkomst gesloten zal kunnen worden. Dit betekent dat zij nu overeenkomstig de bestaande situatie bestemd zullen worden.

De locaties die t/m 2015 ontwikkeld worden, zullen globaal bestemd worden, teneinde een flexibele inpassing van de plannen mogelijk te maken.

2.3 Resultaat

Het streven is om dit bestemmingsplan in het vierde kwartaal 2011 door de gemeenteraad te laten vaststellen.

2.4 Afbakening (scope)

De herstructurering van de Afrikaanderwijk zal zoveel mogelijk in samenhang worden aangepakt met die van het gebied ten oosten van de Hilledijk (Parkstad).

2.5 Randvoorwaarden

Organisatorische randvoorwaarden

Om het bestemmingsplan te kunnen opstellen moet er voldoende capaciteit zijn op de afdeling Ruimtelijke Ordening, bureau bestemmingsplannen. Zowel de planoloog, jurist, milieuplanoloog en tekenaar moeten wanneer nodig aan het bestemmingsplan kunnen werken. Om het bestemmingsplanproces soepel te laten verlopen is het belangrijk dat gewerkt wordt volgens het "handboek bestemmingsplannen". Het geeft de werkwijze aan onder de Wro en draagt bij aan het zo efficiënt en effectief mogelijk doorlopen van het bestemmingsplanproces. Tevens is er capaciteit nodig van de afdelingen Stedenbouw, Verkeer & Vervoer van de dS+V, het OBR en PMBR, alsmede van de DCMR.

Technische randvoorwaarden

Het bestemmingsplan moet voldoen aan de eisen die de Wro stelt. Dit betekent dat het bestemmingsplan opgesteld wordt volgens de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008)" en beschikbaar en raadpleegbaar wordt gemaakt op de gemeentelijke website.

Financiële randvoorwaarden

Om het bestemmingsplan op te kunnen stellen moet er voldoende geld zijn voor personele capaciteit, voor milieuonderzoeken en voor eventuele planschade. Voor zover er sprake is van particuliere grondexploitatie zal er tijdig (d.w.z. voor vaststelling van het plan) een anterieure overeenkomst gesloten moeten worden. Ingeval dat niet is gebeurd, zal gekozen worden voor een wijzigingsbevoegdheid. Dit geldt ook voor gemeentelijke projecten ingeval de financiële haalbaarheid niet op voorhand verzekerd is.

3. Bijlage Projectaanpak

3.1 Aanpak van het project

Opdrachtgever/-nemer

- Bestuurlijk opdrachtgever is de gemeenteraad en voor deze de wethouder Karakus (WROV).
- Ambtelijk opdrachtgever is directeur dS+V, de heer H. Goedhart, voor deze hoofd Ruimtelijke Ordening (RO), de heer J.M.A. Hazenak.
- Opdrachtnemer is programmamanager Ruimtelijke Plannen, de heer R.A.R. Kouprie.

Te verrichten activiteiten

Voor een omschrijving van de werkzaamheden die resulteren in een vigerend bestemmingsplan wordt verwezen naar het Handboek bestemmingsplannen.

Projectorganisatie en aansturing

De opdracht voor het opstellen van dit bestemmingsplan is gegeven door de projectleider voor de Afrikaanderwijk. Het plan wordt in opdracht van de programmamanager ruimtelijke plannen getrokken door de trekker van het gebiedsteam waarbinnen het plan valt.

De trekker stelt een planteam samen vanuit dit gebiedsteam en vanuit de disciplines die voor het plan nodig zijn, maar geen vast onderdeel zijn van het gebiedsteam (zoals tekenaars, planner, secretaris, stedenbouwkundige, enz.).

3.2 Fasering

Het project kent vier fasen:

- **Startfase** – eindproduct is Startnotitie.
- **Ontwerpfase** – vooroverleg voeren met overlegpartners, eindproduct is ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage kan worden gelegd voor inwinnen zienswijzen.
- **Vaststellingsfase** – eindproduct is vastgesteld bestemmingsplan.
- **Beroepsfase** – eindproduct is onherroepelijk bestemmingsplan.

Voor dit bestemmingsplan zal een verkorte procedure worden doorlopen. Dit betekent dat er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd. Na een consultatieronde bij de wettelijke overlegpartners zal het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage worden gelegd. Het beoogde effect is dat hierdoor het plan sneller vastgesteld kan worden, zie 4.4.

3.3 Beslismomenten

Bij het begin en bij het eind van elke fase is er in principe een – bestuurlijk – besluitvormingsmoment. Deze momenten zijn vastgelegd in de projectplanning.

4. Bijlage Projectbeheersing

4.1 Organisatie

Samenstelling projectteam

Functie	Naam
projectleider PMB	J. de Jong
milieuplanoloog dS+V	D. Harteveld
jurist dS+V	R. Meijer
stedenbouwkundige	M. Jung
planoloog dS+V	C. Wieles
tekenaar dS+V	W. v.d. Barselaar
planner dS+V	R. Burnett / M. van Rooden
beleidsmedewerker deelgemeente Feijenoord	P. Torczynski
Planeconoom OBR	V. Velthuis
Gronduitgifte OBR	
wijkencoördinator (Wijco)	Peterse
Verkeer en Vervoer	

4.2 Project inzet

De kosten van de dS+V voor dit plan worden gedekt via het managementcontract RO. Tevens is de inzet nodig van andere partijen (OBR, GW, DCMR en de deelgemeente Feijenoord) om tot een goed eindresultaat te komen.

4.3 Kwaliteit

Functionele kwaliteit & flexibiliteit

Het bestemmingsplan zal zodanig worden ingevuld dat functionele kwaliteit en de gewenste mate van flexibiliteit gerealiseerd kunnen worden.

Juridische kwaliteit

Zowel de planoloog, milieuplanoloog en jurist zijn verantwoordelijk voor de inhoud van de toelichting en regels van het bestemmingsplan en de relatie met de plank kaart. De juridische kwaliteit van het bestemmingsplan wordt gewaarborgd door de projectleider.

4.4 Tijd

Projectplanning

Kwartaal	Mijlpaal
kwartaal 2 2010	Startnotitie + besluit programma + milieuonderzoeken
kwartaal 4 2010	Wettelijk vooroverleg
kwartaal 2 2011	Ontwerp ter inzage
kwartaal 4 2011	Vaststelling bestemmingsplan

4.5 Communicatie

Stakeholders & Participatie

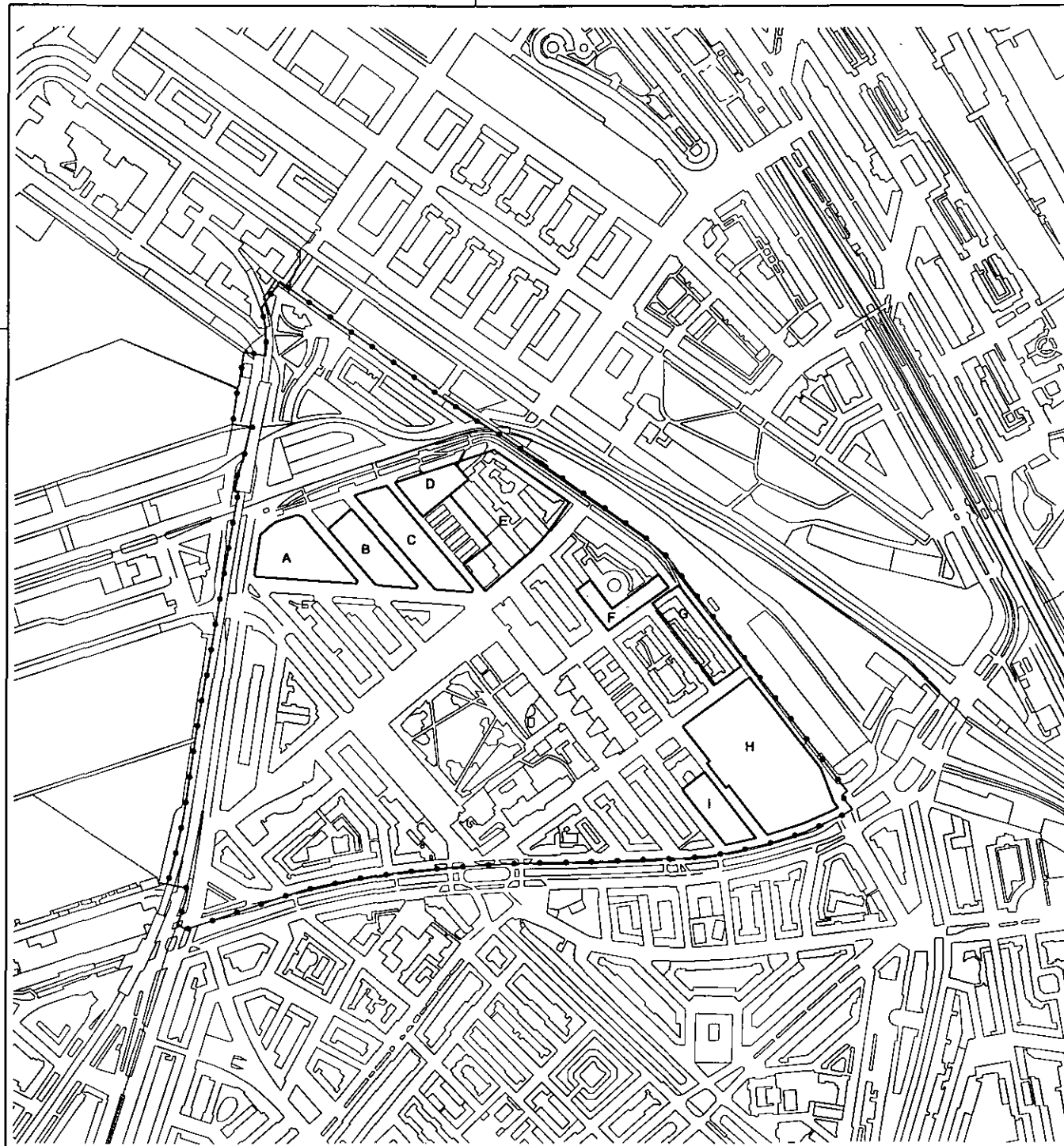
Participatie met stakeholders vindt plaats conform de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)*, *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)* en *Wet milieubeheer (Wm)*. Dit betekent het volgende:

- In de ontwerpfase wordt er vooroverleg gehouden met de wettelijke vooroverlegpartners;
- In de vaststellingsfase is sprake van de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen;
- In de beroepsfase is er de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State.

Formele communicatiemomenten

Er is steeds sprake van een communicatiemoment aan het eind van elke bestemmingsplanfase. In de planning van paragraaf 4.4 is aangegeven wat de formele beslismomenten zijn. Voor de wijze waarop er gecommuniceerd moet worden op deze momenten verwijzen wij naar het handboek bestemmingsplannen.

5. Bijlage met plangrenzen



VERKLARING

-  TOPOGRAFISCHE TOESTAND
-  PLANGRENS
-  ONTWIKKELOKATIE'S



GEMEENTE ROTTERDAM VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN AFRIKAANDERWIJK

OVERZICHTSKAART ONTWIKKELINGSLOKATIES