

9.

Rotterdam, 30 oktober 2012.

HERZIEN RAADSVOORSTEL behorend bij 12gr-8433

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Oude Westen

ONTVANGEN

23 JAN. 2013

GEMEENTERAAD ROTTERDAM
Vergadering van

24 JAN. 2013

Conform Besloten

Aan de Gemeenteraad.

Aanleiding

Op 28 februari 2012 hebben wij besloten tot het starten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het voorontwerpbestemmingsplan "Oude Westen".

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd het geldende bestemmingsplan "Het Oude Westen" te actualiseren conform de eisen van de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij zijn enkele nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen.

Begrenzing

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door het Weena en de Diergaardesingel, in het oosten door de Westersingel, in het zuiden door de Rochussenstraat en ten slotte in het westen door de 's-Gravendijkwal en de Henegouwerlaan.

Ontwikkelingen

De belangrijkste veranderingen in het plangebied betreffen de volgende locaties.

Bajonetstraat e.o.

Op deze locatie zal na sloop/nieuwbouw of renovatie een verdunning van het aantal woningen (thans 90 meergezinswoningen) plaatsvinden. De bestaande bouwhoogte van 14 meter zal niet worden overschreden.

Vanuit ISV3 middelen is een bedrag beschikbaar van €4,3 miljoen. Deze ISV3 bijdrage bestaat uit twee delen: een deel Bajonet parkeergarage en een deel Bajonet buitenruimte.

Voor Bajonet parkeergarage is op 15 augustus 2012 een subsidiebeschikking afgegeven aan Woonstad voor € 2,4 miljoen.

Voor Bajonet buitenruimte wordt een bijdrage verstrekt aan Stadsontwikkeling. Hiervoor staat een bedrag gereserveerd en is dus nog niet formeel verleend. Het bedrag was oorspronkelijk € 2,1 miljoen maar is in de Midterm Review ISV3 verlaagd naar € 1,9 miljoen. Dit bedrag is kaderstellend voor het Inrichtingsplan.

West-Kruiskade 26-28-30/Gouvernestraat 2-4

Dit betreft een particulier initiatief en vindt zijn oorsprong in een ingekomen zienswijze van NIO Architecten (reclamant nr 61 uit de hierbij behorende zienswijzenrapportage). De ontwikkeling betreft het mogelijk maken van een hotelfunctie, galleries en uitbreiden van detailhandel. Deze functies passen in het beleid dat de gemeente in dit gebied voorstaat. Deze functies zijn ondergebracht in de bestemming GD – 10 (Gemengd – 10). De exploitatie is geheel in handen van particulieren en voor eigen rekening en risico.

KOPIE



Registratienummer: BS13/00062
Behandelaar: J. Ekkelenkamp

raadsvergadering van:
raadsstuk 0000

dd-mm-jjjj
pagina 1

Coolsestraat 47 en 49

Het dagelijks bestuur van de deelgemeente Centrum heeft voorgesteld om in het gehele pand Coolsestraat 47 en op de begane grond van de Coolsestraat 49 een hotel mogelijk te maken. Wij onderschrijven dit voorstel omdat het een goede invulling is van het leegstaande pand en omdat de functie bovendien aansluit bij het Binnenstadsplan en de wijk economie. Dit betreft eveneens een particulier initiatief. De exploitatie is geheel in handen van particulieren en voor eigen rekening en risico.

St. Mariastraat

Het betreft hier een renovatieproject van Woonstad. De exploitatie is geheel in handen van Woonstad en voor eigen rekening en risico.

Gaffelstraat 70 t/m 88

Het betreft hier een nieuwbouwproject via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap begeleid door Woonstad. De exploitatie is geheel in handen van de kopers in samenwerking met Woonstad en voor eigen rekening en risico.

Drievriendenstraat e.o.

Het betreft hier een sloop/nieuwbouw project van Woonstad. De exploitatie is geheel in handen van Woonstad en voor eigen rekening en risico. Op grond van de motie Brons en een daarmee samenhangend positief advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten heeft uw raad ons college gevraagd dit complex een monumentenstatus toe te kennen vanwege aanwezige cultuurhistorische waarden. Wij zijn hierover nog in overleg met Woonstad en overige belanghebbenden. Dit heeft geen gevolgen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Het nu vast te stellen bestemmingsplan maakt zowel sloop-nieuwbouw als renovatie van de bestaande mogelijk en verschilt daarin niet van het nu geldende bestemmingsplan"

Uitgangspunt bij de laatstgenoemde drie ontwikkelingen, St. Mariastraat, Gaffelstraat 70 t/m 88 en Drievriendenstraat e.o. is, dat er geen aanpassingen in de buitenruimte worden uitgevoerd.

Poppanden

Binnen het plangebied zal een aantal verspreid liggende panden (zogenoemde Poppanden) worden opgeknapt, waarbij onder meer boven- en benedenwoningen worden samengevoegd (kluswoningen).

Actieprogramma "Dijkversterking 's-Gravendijkwal/ Henegouwerlaan".

Het actieprogramma Dijkversterking s-Gravendijkwal/ Henegouwerlaan biedt een mogelijkheid tot het terugdringen van overlastgevende functies in de gelijknamige straten.

Op grond van dit actieprogramma, dat voor de gelijknamige straten onder meer een versterking van de woon- en kantoorfunctie en een vermindering van het aantal overlastgevende gebruiksfuncties beoogt, is er op 23 januari 2012 overleg gevoerd tussen burgemeester Aboutaleb en wethouder Karakus. Dit overleg heeft geresulteerd in het opnemen in het ontwerpbestemmingsplan van een uitsterfregeling voor seksinrichtingen, twee hotels en twee kinderopvangvoorzieningen op een aantal adressen in bedoelde straten en directe omgeving. Deze adressen zijn terug te vinden in de raadsbrief van 29 februari 2012 (BS11/381). N.a.v. een ingekomen zienswijze en een daarmee samenhangende rechterlijke uitspraak wordt voor de kinderopvang op het adres 's-Gravendijkwal 56 voorgesteld geen uitsterfregeling op te nemen, maar voor dit adres deze gebruiksmogelijkheid uit het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan te verwijderen.



Overige ontwikkelingen

Overigens zijn er nog twee locaties die nog niet het predicaat ontwikkeling verdienen, omdat deze ontwikkelingen momenteel nog onvoldoende zijn uitgekristalliseerd. Het betreft de volgende twee locaties:

Tiendplein/Zijdewindeplein.

Deze ontwikkeling kan gaan om sloop van een x-aantal woningen nabij het Tiendplein. Hiervoor in de plaats wordt gestudeerd op een vierlaagse bebouwing met een ondergrondse parkeergarage. De ontwikkeling is nog onzeker.

Gouvernestraat (parklocatie Odeon e.o.)

Dit betreft een plangebied met een aantal meergezinswoningen, diverse bedrijfsruimtes, maatschappelijke voorzieningen en park. Gezocht wordt naar een mogelijkheid tot het inpassen van de bestaande maatschappelijke voorzieningen. Sloop gevolgd door nieuwbouw of renovatie. Het woningaantal zal door de ingreep dalen.

Exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro

Bij vaststelling van dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Voor de ontwikkelingen Bajonetstraat, St.-Mariastraat, Gaffelstraat en Drievriendenstraat geldt dat er geen sprake is van een bouwmogelijkheid in de zin van art 6.12 van de Wro, omdat:

- voor de ontwikkelingen St.-Mariastraat, Gaffelstraat en Drievriendenstraat en de (verspreid voorkomende) Poppanden geldt, dat deze ook krachtens het vigerende bestemmingsplan mogelijk zijn;
- de ontwikkeling Bajonetstraat gedekt is met ISV-3-subsidie.

De ontwikkeling *West-Kruiskade/Gouvernestraat* betreft een particulier initiatief, waarvan de exploitatie geheel in handen is van particulieren die handelen voor eigen rekening en risico. De ontwikkeling *Coolsestraat 47 en 49* betreft het mogelijk maken van een hotel in het gehele pand Coolsestraat 47 en op de begane grond van de Coolsestraat 49. Dit betreft een particulier initiatief, waarvan de exploitatie geheel in handen is van particulieren die handelen voor eigen rekening en risico.

Duurzaamheid

Het voorliggend ontwerpbestemmingsplan legt voor het grootste gedeelte de bestaande situatie vast. Er worden slechts enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De gebruikelijke milieuonderwerpen zijn onderzocht en toegelicht in het bestemmingsplan. Het biedt tevens een verbetering van de leefbaarheid in het plangebied door herontwikkeling van slechte woningen en toevoeging van nieuwe woonmilieus. Voorts biedt het mogelijkheden tot binding van zittende en nieuwe bewoners aan de wijk in de vorm van koopkrachtbinding, waardecreatie, versterking van de wijk economie en toekomstbestendigheid.

Economie en Arbeidsmarkt

De huidige mix van de detailhandel en horeca op de West-Kruiskade en Nieuwe Binnenweg is goed. Het verbeteren van de toegankelijkheid van het wijkpark met aansluiting op de winkelstraat heeft een positief economisch effect op de winkelstraat West-Kruiskade. Het betekent een verbetering van het zicht op de winkelstraat vanaf het Kruisplein. Dit kan tot meer bestedingen op de West-Kruiskade leiden. De West-Kruiskade is belangrijk voor de groeiende bezoekersstromen vanuit het volledig nieuwe Centraal Station vanaf 2013. Om de winkelstraat aantrekkelijk te maken is het noodzakelijk dat er rondom het Tiendplein horeca komt met ruimte voor terrassen.



Externe veiligheid

Door uw raad is op 24 november 2011 een expliciet besluit genomen ten aanzien van het groepsrisico van de RCD (Rotterdam Central District -gebiedsontwikkeling. De raad heeft besloten dat het toekomstige groepsrisico na realisatie van de bouwlocaties van RCD niet meer mag bedragen dan 5,2 maal de oriëntatiewaarde, dit gelet op het belang van deze ontwikkelingen en de maatregelen op het gebied van zelfredzaamheid en hulpverlening. Omdat de ontwikkelingen in "Oude Westen" niet voor een toename van het groepsrisico zorgen, betreft het groepsrisico in het bestemmingsplan "Oude Westen" hetzelfde groepsrisico als het eerder bij RCD verantwoord geachte groepsrisico. De verantwoording van het groepsrisico in het bestemmingsplan Oude Westen heeft derhalve al eerder plaatsgevonden, middels het bovengenoemde besluit.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Oude Westen" heeft van 9 maart tot en met 19 april 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. De bij dit raadsvoorstel gevoegde zienswijzenrapportage Oude Westen (BS12/787) maakt integraal onderdeel uit van dit raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Oude Westen".

Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan heeft geleid tot indiening van 13 schriftelijke zienswijzen door 61 reclamanten. De reclamanten genummerd 1 t/m 49 (en hun eventuele medeondertekenaars) dienden één gelijklopende zienswijze in. De overige reclamanten genummerd 50 t/m 61 dienden elke een unieke zienswijze in.

Zienswijzen zijn door de volgende reclamanten ingediend:

1. Reclamant 1;
2. Reclamant 2;
3. Reclamant 3;
4. Reclamant 4;
5. Reclamant 5;
6. Reclamant 6;
7. Reclamant 7;
8. Reclamant 8;
9. Reclamant 9;
10. Reclamant 10;
11. Reclamant 11;
12. Reclamant 12;
13. Reclamant 13;
14. Reclamant 14;
15. Reclamant 15;
16. Reclamant 16;
17. Reclamant 17;
18. Reclamant 18;
19. Reclamant 19;
20. Reclamant 20;
21. Reclamant 21;
22. Reclamant 22;
23. Reclamant 23;
24. Reclamant 24;
25. Reclamant 25;
26. Reclamant 26;
27. Reclamant 27;



28. Reclamant 28;
29. Reclamant 29;
30. Reclamant 30;
31. Reclamant 31;
32. Reclamant 32;
33. Reclamant 33;
34. Reclamant 34;
35. Reclamant 35;
36. Reclamant 36;
37. Reclamant 37;
38. Reclamant 38;
39. Reclamant 39;
40. Reclamant 40;
41. Reclamant 41;
42. Reclamant 42;
43. Reclamant 43;
44. Reclamant 44;
45. Reclamant 45;
46. Reclamant 46;
47. Reclamant 47;
48. Reclamant 48;
49. Reclamant 49;
50. Reclamant 50;
51. R. Schaap & Partners Advocaten (gemachtigde);
52. Reclamant 52;
53. WHN International BV, Wesserstraat 5, 2491 DG Den Haag;
54. Reclamant 54;
55. Reclamant 55;
56. Reclamant 56;
57. Woonstad Rotterdam, Postbus 2370, 3000 CJ Rotterdam
58. VvE Laan van West Kruiskade, p/a Westersingel 17, 3014 GP Rotterdam;
59. Belangenvereniging 2EMW (Eendrachtsweg, Eendrachtsplein, Mauritsweg en Westersingel), p/a Westersingel 17, 3014 GP Rotterdam;
60. Bewonersorganisatie B.O.O.G, 's-Gravendijkwal 54, 3014 EE Rotterdam;
61. NIO Architecten, Schiedamse Vest 95A, 3012 BG Rotterdam.

De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

Samenvatting van de zienswijzen

In de "Zienswijzenrapportage Oude Westen" (bijlage) zijn de zienswijzen samengevat, zijn onze reacties daarop vermeld, evenals onze voorstellen aan u. Indien wij voorstellen een zienswijze gegrond te oordelen is tevens aangegeven tot welke wijziging dit leidt van het ontwerpbestemmingsplan.

Een aantal reclamanten heeft een gelijkluidende zienswijze ingediend. Deze is door ons behandeld als zienswijze 1, onderverdeeld in een aantal samengevatte onderdelen. Vervolgens zijn de overige 12 unieke zienswijzen op diezelfde wijze samengevat en behandeld.

1. Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan Oude westen.

1. 1. Locatie Nieuwe Binnenweg 173-175



Registratienummer: BS13/00062
Behandelaar: J. Ekkelenkamp

raadsvergadering van:
raadsstuk 0000

dd-mm-jjjj
pagina 5

Gebleken is dat beide adressen in het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen onder de bestemming wonen, terwijl dit vanwege de reeds verkregen vergunningen had moeten zijn "Gemengd 2".

Laatstgenoemde bestemming houdt in dat er in beide panden op alle verdiepingen gewoond mag worden, maar uitsluitend op de begane grond kantoren, bedrijven t/m cat. 2 en winkels zijn toegelaten. Wij stellen u voor dit te corrigeren door het voorliggende ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

Verbeelding

Op de verbeelding van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan voor beide adressen de bestemming "Wonen" te wijzigen in "Gemengd-2".

1.2. Locatie Bajonetstraat

Omdat de financiering van de ontwikkellocatie Bajonetstraat ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan nog niet zeker was en evenmin zeker was of dit wel het geval zou zijn ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan, is deze ontwikkellocatie conserverend bestemd met toevoeging hieraan van een wijzigingsbevoegdheid. Inmiddels is de financiering wel rond, in de vorm van een verleende subsidie ISV-3, waarbij gerekend is met een ondergrondse parkeergarage. Als gevolg hiervan is er alle reden toe, de locatie te bestemmen als "Woongebied – 2". Daartoe wordt eerst artikel 35, Woongebied, gewijzigd in "Woongebied – 1". Tevens vervalt artikel 43 "wro-zone-wijzigingsgebied". Als gevolg hiervan, stellen wij u voor hieraan medewerking te verlenen door het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

Verbeelding

De bestemming "Woongebied", (locatie Gaffelstraat) wordt gewijzigd in "Woongebied – 1". Het gearceerde gedeelte van de Bajonetstraat dat het wijzigingsgebied verbeeldt, wordt gewijzigd in de bestemming "Woongebied – 2", met opname van de maximale bouwhoogte van 14 meter. De legenda wordt in overeenstemming gebracht met deze feiten.

Regels

Artikel 35 "Woongebied", wordt gewijzigd in artikel 35 "Woongebied – 1". Vervolgens wordt aan de regels het volgende nieuwe artikel 36 "Woongebied – 2", toegevoegd. Artikel 43 wro-zone-wijzigingsgebied vervalt, waarna de overige artikelen worden herschikt.

Artikel 36 Woongebied - 2

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. groen, water, tuinen, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden;
- c. "Waarde - Archeologie - 3", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

36.2 Bouwregels



36.2.1 Algemeen

Op de voor "Woongebied -2" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

36.2.2 Bebouwingsnormen

- a. het aantal woningen bedraagt minder dan 70;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 14 meter;
- c. ondergrondse parkeergarages.

36.2.3 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie - 3", is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

36.3 Specifieke gebruiksregels

36.3.1 Algemeen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

36.4 Afwijken van de gebruiksregels

36.4.1 geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 36.3.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

1.3. Locatie Coolsestraat 47 en 49

Het dagelijks bestuur van de deelgemeente Centrum heeft voorgesteld om in het gehele pand Coolsestraat 47 en op de begane grond van de Coolsestraat 49 een hotel mogelijk te maken. Wij onderschrijven dit voorstel omdat het een goede invulling is van het leegstaande pand en de functie bovendien aansluit bij het Binnenstadsplan en de wijk economie. Om deze reden stellen wij u voor hieraan medewerking te verlenen door het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

Verbeelding

De bestemmingen GD -1 en GD – 6, ter hoogte van de Coolsestraat 47 en 49 worden aangevuld met de functie-aanduiding "Horeca-Hotel". In de legenda wordt de functieaanduiding verklaard "Horeca-Hotel toegestaan".



Regels

Aan artikel 9 lid 1 wordt een nieuw sublid l toegevoegd, waarna het artikel wordt herschikt en als volgt komt te luiden:

Artikel 9 Gemengd - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen (zowel op de begane grond als op de verdiepingen);

Uitsluitend op de begane grond:

- b. winkels;
- c. kantoren;
- d. praktijkruimten;
- e. voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en "Publieke dienstverlening";
- f. ter plaatse van de functieaanduiding "maatschappelijk" is tevens op de bovenverdiepingen een kinderdagverblijf toegestaan, met dien verstande dat zodra het in dit lid bedoelde gebruik als kinderdagverblijf op de bovenverdiepingen is vervangen een gebruik als woning, een kinderdagverblijf op de bovenverdiepingen niet langer is toegestaan, dit betreft het adres: 's-Gravendijkwal 56;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding "horeca", is uitsluitend op de begane grond tevens horeca toegestaan, dit betreft de adressen: Nieuwe Binnenweg 142, 148, 152 en 181;
- h. uitsluitend op het adres Henegouwerlaan 32, ter plaatse van de functieaanduiding "onderwijs", is op de verdiepingen tevens een onderwijsvoorziening toegestaan;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding "parkeergarage", is tevens een parkeergarage toegestaan, dit betreft de locatie Adrianastraat;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding "religie" is op alle verdiepingen tevens een gebruik van de aanwezige ruimten ten behoeve van godsdienstoefeningen, toegestaan, dit betreft het adres 's-Gravendijkwal 46;
- k. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals tuinen, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- l. ter plaatse van de functieaanduiding "horeca-hotel" is uitsluitend op de begane grond tevens een hotel toegestaan, dit betreft Coolestraat 49;
- m. "Waarde - Archeologie - 1", "Waarde - Archeologie - 2", "Waarde - Archeologie - 3", "Waarde - Cultuurhistorie - 1" en "Waarde - Cultuurhistorie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Aan artikel 14 lid 1 wordt een nieuw sublid f toegevoegd, waarna het artikellid wordt herschikt en als volgt komt te luiden:

Artikel 14 Gemengd - 6

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Gemengd - 6" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren (zowel op de begane grond als op de verdiepingen);



- b. winkels;

uitsluitend op de begane grond:

- c. praktijkruimten;
- d. bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- e. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals tuinen, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding "horeca-hotel" is tevens een hotel toegestaan, dit betreft Coolsestraat 47;
- g. "Waarde - Archeologie - 2", "Waarde - Archeologie - 3", "Waarde - Cultuurhistorie - 1" en "Waarde - Cultuurhistorie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

1.4. Horecanota 2012 -2016

Omdat een nieuwe Horecanota is vastgesteld vinden de volgende wijzigingen plaats in de toelichting en regels.

Paragraaf 2.3.9. komt als volgt te luiden:

Paragraaf 2.3.9. Horecanota Rotterdam 2012-2016 (nieuwe tekst)

Vastgesteld op 3 juli 2012 door College van burgemeester en wethouders.

Doel

Centraal in de horecanota 2012-2016 staat het stimuleren van goede initiatieven, het bij elkaar brengen van vraag en aanbod, het vooraf bieden van duidelijke richtlijnen, het beperkt sturen door vergunningverlening en gebiedsgerichte aanpak en het normeren door toezicht en handhaving.

Visie

Vanuit de markt- en leefbaarheidsanalyse op horeca, de uitkomsten van de evaluatie van de vorige horecanota en de stedelijke ambities is de visie op de horeca als volgt geformuleerd: 'bruisende, aantrekkelijke stad met ruimte voor initiatieven van ondernemers'. Deze visie is nader uitgewerkt in een drietal ambities:

1. kwaliteitshoreca: het creëren van een aantrekkelijk en bruisend horeca-aanbod dat aansluit op de zakelijke markt, de wensen van de bezoekers en de bewoners;
2. dynamisch ondernemerschap: het stimuleren van nieuwe initiatieven;
3. horeca en leefbaarheid in balans: de samenwerking tussen ondernemers en overheid versterken waardoor een veilig uitgaansklimaat gecreëerd wordt zonder overlast voor omwonenden. "High trust, High penalty" is een belangrijk uitgangspunt.

Horeca definitie en afbakening

Het bedrijfsschap Horeca en Catering deelt horeca in vier bedrijfsgroepen in, te weten de drankensector, fastfoodsector, restaurantsector en hotelsector. Voor de definitie van een horecabedrijf zoals in de horecanota bedoeld wordt, is aangesloten bij het begrip 'openbare horeca-inrichting' uit de Rotterdamse APV. Binnen een openbare



horeca-inrichting kan een ondernemer verschillende activiteiten ontplooiën op het gebied van etenswarenverstrekking, het schenken van (alcoholhoudende) drank en het aanbieden van amusement.

Beleidsonderwerpen die wel voor de horecabranche gelden of sterke raakvlakken hebben maar niet binnen de horecanota expliciet beschreven worden, zijn de hotelsector, de kwaliteitseisen ten aanzien van terrassen (nota kwaliteitseisen voor terrassen) en het programma gericht op het tegengaan van (overmatig) alcohol en drugsgebruik en uitgaansgeweld.

Stedelijke focusgebieden, algemene gebiedskaders en horecagebiedsplannen

Om (naast wat het bestemmingsplan nu toestaat) in de toekomst beter te kunnen sturen op welke horeca zich in een bepaald gebied kan vestigen, in het kader van het stimuleren van kwaliteitshoreca en waarborgen van leefbaarheid, worden gebiedsgerichte vestigingsvoorwaarden opgesteld. Om te kunnen komen tot gedegen vestigingsvoorwaarden in een gebied, die recht doen aan de ambities ten aanzien van de horecafunctie van de stad Rotterdam in zijn geheel, is een vijftiental stedelijke focusgebieden beschreven. De omschrijvingen van de focusgebieden geven de visie weer hoe deze gebieden zich afzonderlijk en in verhouding tot elkaar zouden moeten ontwikkelen om recht te doen aan de bovenlokale horecafunctie die in de stad gewenst is. Naast de visie op bovenlokale horeca en de ontwikkelrichting hiervan, is ook in zijn algemeenheid ten aanzien van de hoofdfunctie van gebieden gekeken wat de gewenste ontwikkelrichting is, waarbij onderscheid is gemaakt in 'woongebieden', 'gemengde woongebieden', 'publieksintensieve recreatiegebieden', 'bedrijventerreinen/industriegebieden/havengebied'. Bij inwerkingtreding van de horecanota gelden deze gebiedskaders als toetsingskader voor de vergunningverlening totdat de horecagebiedsplannen zijn vastgesteld. Deelgemeenten maken integrale vierjaarlijkse gebiedsplannen, waar het gebiedsplan horeca nu deel van uit gaat maken. In deze horecagebiedsplannen wordt per deelgemeente de horeca-ontwikkelrichting per buurt/straat/pand weergegeven.

Een logische wijze om via vestigingsvoorwaarden te sturen op kwaliteit en waarborging van de leefbaarheid zijn de Rotterdamse bestemmingsplannen. Bestemmingsplannen bieden echter geen tot zeer weinig sturingsmogelijkheden voor kwalitatieve horeca. In bestemmingsplannen staan ruime omschrijvingen van de mogelijkheden om in bepaalde panden horeca te exploiteren. Tevens worden de plannen voor 10 jaar vastgesteld en is tussentijdse aanpassing niet gebruikelijk. Dit alles betekent dat gerichte planvorming, het stellen van vestigingsvoorwaarden ten aanzien van bepaalde exploitatie categorieën in bepaalde gebieden, op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk is. Daarom worden horecagebiedsplannen opgesteld waarin de gewenste ontwikkelrichtingen voor horeca beschreven staat.

Het plangebied Oude Westen

Nieuwe Binnenweg

De Nieuwe Binnenweg is een populaire straat die het centrum van Rotterdam verbindt met het westelijk deel van de stad. De straat kenmerkt zich door een zeer gevarieerd aanbod van kleinschalige detailhandel met unieke specialiteiten, winkels en horeca. Het Centrumdeel van de Nieuwe Binnenweg is populair onder horecaondernemers. Het publiek is relatief jong en kent een eigen dynamiek.

Maar de andere kant van de horecamedaillon is in dit gebied duidelijk van toepassing: de straat kent een ernstige veiligheidsproblematiek. De horeca aan de Nieuwe



Binnenweg brengt relatief veel incidenten en overlast met zich mee.

Op de Nieuwe Binnenweg is al een tijd speciale aandacht voor detailhandel en horeca in het centrum en in Delfshaven. Wat horeca betreft blijkt onder andere dat een wildgroei aan vergunningsvrije inrichtingen een negatief effect heeft gehad op het gebied.

Op dit moment wordt gewerkt aan een integrale aanpak van de Nieuwe Binnenweg (zijde richting Delfshaven). Naast het aantrekken van nieuwe ondernemers wordt gewerkt aan het herinrichten van de straat en het aanpakken van achterstallig onderhoud. Deze aanpak blijkt effectief: de straat knapt zichtbaar op en krijgt een positiever imago.

Maar deze aanpak is ook kostbaar en arbeidsintensief: de straat wordt 'pand voor pand' aangepakt. De komende jaren is het voor de Nieuwe Binnenweg van belang dat de ontwikkeling van horeca zeer gecontroleerd plaatsvindt. De omliggende wijken ondergaan langzaam het proces van 'gentrification' (opwaardering van de buurt).

Horeca aan de Nieuwe Binnenweg zal zich in lijn met dit proces moeten ontwikkelen. De gemeente zal horecainitiatieven, die de opwaardering van het gebied ondersteunen, stimuleren. Daarnaast zullen ondernemers willen blijven inspelen op de aantrekkingskracht van het gebied op het jonge uitgaanspubliek.

1e en 2e Middellandstraat en West-Kruiskade

De 1e en 2e Middellandstraat en de West-Kruiskade vormen samen een van de grotere multiculturele winkellinten van Rotterdam. De straten kennen een breed internationaal aanbod van detailhandel en food. Om het veiligheidsgevoel in het gebied te verbeteren en om het woon- en winkelgenot in het gebied te verbeteren, is de Alliantie West-Kruiskade opgericht. Gemeente en woningcorporaties richten zich samen met de ondernemers op intensief beheer van winkel- en bedrijfspanden, de aanpak van overlastgevend panden en het uitvoeren van het economisch actieprogramma 'Verbetering Winkelgebied West-Kruiskade'. Inmiddels is de West-Kruiskade in transformatie naar 'de straat met de 1000 smaken', een aantrekkelijk winkelgebied met eethuisjes en toko's. De genoemde aanpak, samen met het beleid 'verminderen' in de horecanota 2007-2011, heeft ervoor gezorgd dat ook het horecabestand in het gebied de afgelopen jaren is teruggebracht. Deze succesvolle aanpak wordt de komende twee jaar doorgezet en omdat het gecontroleerd toevoegen van horeca deel uitmaakt van de aanpak, werkt de Alliantie aan het invullen van horecapanden met dag- en avondhoreca die het nieuwe karakter van de West-Kruiskade ondersteunt.

Paragraaf 4.6.3. wordt als volgt gewijzigd.

4.6.3 Horeca

In de "Horecanota Rotterdam 2007-2011 2012 - 2016" worden de hoofdlijnen van het horecabeleid beschreven. Dit beleid is, voor zover ruimtelijk relevant, vastgelegd in dit bestemmingsplan.

Horeca omvat een breed scala aan ondernemingen. De bekendste vormen zijn café, restaurant en hotel. Naast de klassieke horecabedrijven ontstaan er steeds meer nieuwe ondernemingen waarbinnen horeca niet de hoofdactiviteit is. Detailhandel of dienstverlening wordt dan gecombineerd met horeca. Voorbeelden hiervan zijn de slager die ook belegde broodjes verkoopt of een winkel met kookstudio die ook zwak alcoholische dranken schenkt.



Vergunningvrij exploiteren

Rotterdam biedt een groot aantal bedrijven, waarbij horeca ondergeschikt is aan de primaire detailhandelfunctie en bedrijven waar het exploiteren van horeca een minimale weerslag heeft op de omgeving, de mogelijkheid om vergunningvrije horeca te exploiteren. Dit betreft bijvoorbeeld het koffiehokje in de supermarkt, de bakkerij waar ook een gebakje gegeten kan worden en het restaurant in ouderenhuisvesting. Vergunningsvrij betekent dat geen vergunning hoeft te worden aangevraagd en derhalve ook geen leges verplicht zijn. De exploitatie van de volgende inrichtingen kan zonder vergunning plaatsvinden:

1. inrichtingen die:
 - geopend zijn tussen 07.00 en 22.00 uur;
 - geen (zwak of sterk) alcoholische drank schenken;
 - geen versterkt geluid ten gehore brengen;
 - geen vergunningplichting terras exploiteren (gevelzitplaats wel mogelijk);
 - geen speelautomaten hebben;
2. bedrijfskantines, voor zover deze uitsluitend als zodanig in gebruik zijn;
3. inrichtingen in musea, crematoria, begraafplaatsen en rouwcentra voor zover deze worden gebruikt als ondersteuning van de bedrijfsvoering;
4. inrichtingen in ziekenhuizen, ouderenhuisvesting en verpleegtehuizen, voor zover deze uitsluitend gericht zijn op de bewoners/patiënten en hun bezoekers;
5. horeca in tuincentra en congrescentra voor zover deze worden gebruikt als ondersteuning van de bedrijfsvoering en uitsluitend gericht zijn op hun bezoekers.

Exploatievergunning nodig

Voor alle overige inrichtingen, waar horeca de primaire bedrijfsfunctie betreft, is een exploitatievergunning vereist.

De horeca-exploatievergunning wordt afgegeven voor de in pandige m² alsmede voor de eventuele m² terras en heeft een looptijd van vijf jaar. Voor de beoordeling van de aanvraag van de exploitatievergunning geldt dan het bestemmingsplan van de betreffende locatie leidend is. Of een vergunning wordt toegewezen, hangt daarnaast onder andere af van afwegingen die ten aanzien van het beleid worden gemaakt (horecagebiedsplannen). Daarnaast wordt beoordeeld of het pand bouwtechnisch en geluidstechnisch geschikt is voor de door de ondernemer aangevraagde activiteiten. Voor het proces en vereisten van de vergunningverlening wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van de horecanota 2012-2016.

Horeca toegestaan ter plaatse van de aanduiding "horeca" en flexibel binnen de bestemming "Detailhandel - "

Horeca is buiten de bestemming "Detailhandel - 1" toegestaan in panden die op de plankaart zijn aangegeven met de functieaanduiding "horeca". Waar de horeca in het gehele pand is toegestaan, is het pand bestemd als "Horeca".

Binnen de bestemming "Detailhandel - 1" is horeca flexibel toegestaan. Daarbij is de horecafunctie niet op de plankaart aangegeven. In de regels is aangegeven hoeveel horecavestigingen en van welke afmetingen in een bepaald straatgedeelte zijn toegestaan.

Deze regeling geldt niet voor horeca die:

- onderdeel is van een groter geheel, zoals warenhuis, bibliotheek of sportschool, op dezelfde tijden als t.b.v. het hoofdgebruik geopend is en niet rechtstreeks vanuit de straat toegankelijk is;



- kan worden beschouwd als 'koffiehoekje' in een winkel;
- bestaat uit het logies-gedeelte van een hotel.

1.5. Terrassen Horeca

Terrassen zijn niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Evenwel is dit is vanuit de rechtspraak wenselijk gebleken. Wij stellen u daarom voor het voorliggende ontwerp als volgt te wijzigen.

Toelichting

Paragraaf 4.6.3. van de toelichting wordt aangevuld met de volgende passage:

Binnen de bestemmingen 'Verkeer-Verblijfsgebied' en Verkeer-Wegverkeer' zijn ongebouwde terrassen ten behoeve van horecavestigingen aangrenzend aan die bestemmingen toegestaan, conform de in de regels opgenomen voorwaarden en met inachtneming van andere toepasselijke regelgeving.

Regels

Artikel 1

Aan artikel 1 (begripsbepalingen) wordt de volgende regel toegevoegd, waarna de overige artikelen worden herschikt.

ongebouwd (gevel)terras: "een buiten de besloten ruimte liggend deel van een horecabedrijf, waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden verstrekt;"

Artikelen 30 en 31

Aan lid 30.1. ("Verkeer – Verblijfsgebied") en lid 31.1. ("Verkeer – Wegverkeer") worden sublid 30.1.g. en sublid 31.1. sub g. toegevoegd, en elk voorzien van de volgende inhoud:

"Ongebouwde (gevel)terrassen, aangrenzend aan een bestemming waar horeca is toegelaten".

Hierna vindt een herschikking van de subleden van het artikel plaats.

Artikelen 30.3. en 31.3.

Voorts wordt aan beide artikelen een nieuw lid 3 toegevoegd, te weten 30.3 en 31.3. met de naam: "Specifieke gebruiksregels" en voorzien van de volgende inhoud:

Specifieke gebruiksregels

Horeca

Ongebouwde (gevel) terrassen als bedoeld in lid 1 van de regels dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- nooduitgangen, brandtrappen en brandkranen dienen vrijgehouden te worden;*
- op trottoirs dient minimaal een 1,80 meter brede obstakelvrije doorloopruijnte te zijn gegarandeerd;*

- c. een ongebouwd terras dat niet langs een rijweg is gesitueerd (bijvoorbeeld een plein) dient een vrije doorgang van minimaal 4,50 meter breed te hebben.

Artikelen 30.4. en 31.4.

Ten slotte nog wordt aan beide artikelen een nieuw lid 4 toegevoegd, te weten 30.4 en 31.4. met de naam: "Afwijken van gebruiksregels" en voorzien van de volgende inhoud:

Afwijken van de gebruiksregels

"Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels van de ter plaatse geldende bestemming, door terrasschermen met een maximale hoogte van maximaal 1.60 meter toe te staan. De terrasschermen dienen in overeenstemming te zijn met de door het college vastgestelde nota "Kwaliteiteisen voor terrassen"."

1.6 Toelichting bestemmingsplan (overig)

Omdat de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan is verwijderd, zijn ook de hieronder doorgehaalde passages uit de paragrafen 3.1.7. en 4.5.5. van de toelichting verwijderd:

Paragraaf 3.1.7. Parkeren

~~De een voor de laatste alinea vervalt: Bij de grote nieuwbouwprojecten, zoals bij de Bajonetlocatie, is het in dit bestemmingsplan via wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt extra parkeercapaciteit ten behoeve van de wijk te realiseren.~~

Paragraaf 4.5.5.

~~Het plangedeelte Bajonetstraat zal conserverend worden bestemd, met een wijzigingsbevoegdheid om onder voorwaarden te ontwikkelen. Het plangedeelte omvat nu nog 90 meergezinswoningen. Bij deze ontwikkeling is er sprake van verdunning van het woningaantal na sloop/nieuwbouw of renovatie.~~

De nieuwe ontwikkeling zal binnen de bestaande hoogtematen plaatsvinden (maximale bouwhoogte 14 m). Het wijzigingsgebied De bestemming "Woongebied - 2" staat woningen, tuinen en een voorziening ten behoeve van ondergronds parkeren toe.

De paragrafen 6.7.1. en 6.7.2. luiden als gevolg van een actualisering thans als volgt:

6.7.1 Transport gevaarlijke stoffen over rail

Over de spoorlijn Rotterdam - Gouda worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Bij het opstellen van bestemmingsplannen in de buurt van transportroutes van gevaarlijke stoffen moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico. Als het plangebied binnen het invloedsgebied groepsrisico valt dan moet de gemeenteraad de hoogte en een eventuele toename van het groepsrisico door het plan verantwoorden. Het Oude Westen ligt minimaal 120 meter vanaf het spoor ter plaatse van Rotterdam Centraal. Daarmee ligt het plangebied voor een klein deel binnen het invloedsgebied groepsrisico van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Daarom is voor het bestemmingsplan Oude Westen een verantwoording groepsrisico nodig.



Plaatsgebonden risico

Het bestemmingsplangebied Oude Westen ligt op grote afstand van de 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour ter plaatse van het spoor. Plaatsgebonden risico speelt daarom geen rol bij het bestemmingsplan Oude Westen.

Groepsrisico

De ontwikkelingen in het bestemmingsplan Oude Westen zorgen niet voor een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied. Het bestemmingsplan Oude Westen zorgt daarom niet voor een toename van de hoogte van het groepsrisico.

Het relevante groepsrisico voor het bestemmingsplan Oude Westen is hetzelfde als het groepsrisico voor Rotterdam Central District (RCD). Dit groepsrisico bedraagt na realisatie van RCD 5,2 maal de oriëntatiewaarde als er geen Basis Spoor is maar wel uitgebreide risicobeperkende maatregelen worden getroffen. Na inwerkingtreding van het Basisnet Spoor is het groepsrisico bij RCD 1,3 maal de oriëntatiewaarde. Omdat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt overschreden is op basis van het Beleidskader Groepsrisico Rotterdam voor het bestemmingsplan Oude Westen een zware verantwoording vereist.

6.7.2 Conclusie

Door de gemeenteraad is op 24 november 2011 een expliciet besluit genomen ten aanzien van het groepsrisico van de RCD gebiedsontwikkeling. De raad heeft besloten dat het toekomstige groepsrisico na realisatie van de bouwlocaties van RCD niet meer mag bedragen dan 5,2 maal de oriëntatiewaarde, dit gelet op het belang van deze ontwikkelingen en de maatregelen op het gebied van zelfredzaamheid en hulpverlening. Omdat de ontwikkelingen in "Oude Westen" niet voor een toename van het groepsrisico zorgen betreft het groepsrisico in het bestemmingsplan "Oude Westen" hetzelfde groepsrisico als het eerder bij RCD verantwoord geachte groepsrisico. De verantwoording van het groepsrisico in het bestemmingsplan Oude Westen heeft derhalve al eerder plaatsgevonden, middels het bovengenoemde besluit.

1.7. Financiële paragraaf (Hoofdstuk 9)

Doordat de noodzaak tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is komen te vervallen ring luidt hoofdstuk 9 van de toelichting als volgt:

Door de vakgroep Planeconomie is gekeken naar de kosten en opbrengsten (financiële haalbaarheid) van de projecten met betrekking tot het concept ontwerpbestemmingsplan Oude Westen.

Het betreft hier de volgende projecten;

- Bajonetstraat e.o.

De kosten voor het project Bajonetstraat e.o. waren aanvankelijk begroot op € 4.500.000,-. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is werd een ISV3 subsidie van € 4.500.000,- aangevraagd. In de Midterm-Review in mei jl. heeft het college het aangevraagde bedrag echter met twee ton verminderd tot € 4,3 miljoen als gevolg van de actuele financiële positie van de gemeente.



De plannen zullen derhalve met een kleiner budget moeten worden gerealiseerd. Er zijn twee partijen die in het gebied plannen ontwikkelen: Woonstad realiseert een parkeergarage, de gemeente richt de buitenruimte opnieuw in. Van de ISV-3 aanvraag is inmiddels € 2,4 miljoen beschikbaar t.b.v. de parkeergarage (waarmee is aangetoond dat dit bedrag toereikend is). Voor de (her)inrichting van de buitenruimte is € 1,9 miljoen beschikbaar; dit bedrag is kader stellend voor het Inrichtingsplan; zodra dit Inrichtingsplan is opgesteld wordt de beschikking aangevraagd. Indien onverhoopt toch geen beschikking mocht worden verstrekt wordt de buitenruimte niet aangepakt; er is dus geen financieel risico voor de gemeente.

- St. Mariastraat

Het betreft hier een renovatieproject van Woonstad. De exploitatie is geheel in handen van Woonstad en voor eigen rekening en risico.

- Gaffelstraat

Het betreft hier een nieuwbouwproject via een Collectief Particulier opdrachtgeverschap begeleid door Woonstad. De exploitatie is geheel in handen van de kopers in samenwerking met Woonstad en voor eigen rekening en risico.

- Drievriendenstraat e.o.

Het betreft hier een sloop/nieuwbouw project van Woonstad. De exploitatie is geheel in handen van Woonstad en voor eigen rekening en risico.

Uitgangspunt is dat er geen aanpassingen in de buitenruimte worden uitgevoerd op de locatie van de projecten St. Mariastraat, Gaffelstraat en Drievriendenstraat e.o.

- West-Kruiskade/Gouvernestraat, Watt

Dit betreft een particulier initiatief. De exploitatie is geheel in handen van de particulier en voor eigen rekening en risico.

1.8. Afwijken van de bouwregels voor art. 28 “Verkeer – Erf”

Abusievelijk is in het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen niet opgenomen dat kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan, conform de vrijstellingsmogelijkheid uit het vigerend bestemmingsplan voor Erf. Om dit alsnog mogelijk te maken stellen wij u voor artikel 28 uit te breiden met het volgende artikel:

28.3. Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning in de volgende gevallen en onder de daarbij opgenomen regels afwijken van dit bestemmingsplan:

28.3.1. Uitbreiding bebouwing

Ten behoeve van de gehele of gedeeltelijke bebouwing van gronden binnen de bestemming “Verkeer – Erf”, die grenzen aan gronden, welke zijn aangewezen voor: “Detailhandel – 1”, “Detailhandel – 2”, “Gemengd – 1”, “Gemengd – 2”, “Gemengd – 3”, “Kantoor – 1”, of “Kantoor – 2”, met dien verstande dat:

- a. de beganegrondverdieping van het daarop aanwezige gebouw niet voor woondoeleinden wordt gebruikt;
- b. de bebouwing niet boven het vloerpeil van de eerste verdieping van het voorliggende gebouw wordt opgetrokken;
- c. de achterbebouwing op dezelfde wijze zal worden gebruikt als de beganegrondverdieping van voorliggende gebouw;
- d. ten behoeve van het verkrijgen van een aanvaardbare woonomgeving voor de bewoners van de op de verdiepingen gelegen woningen, de afdekking van deze



achterbebouwing op tuinaanleg wordt afgestemd.

28.3.2. Andere bouwwerken

Voor de bouw van een bergloodsje en/of andere in een tuin passende gebouwtjes - geen garage zijnde - als een prieeltje, een volière of een plantenkastje, mits de aanliggende beganegrondverdieping van het pand, waarbij de tuin behoort, voor woondoeleinden wordt gebruikt en met dien verstande dat:

- a. de in de totaal door de in de aanhef bedoelde gebouwtjes in te nemen vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 9 m², indien de tuin een oppervlakte heeft van niet meer dan 55 m² en -15% van de oppervlakte van de tuin, doch niet meer dan 13 m², mag bedragen en de hoogte niet meer dan 2,50 m.;
- b. met inachtneming van het onder 28.3.2., sub a bepaalde van elk gebouwtje op zich, de grondoppervlakte 55 tot 240 m² bedraagt;
- c. het karakter van de omgeving niet mag worden geschaad.

28.3.3. Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten.

2. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen (nummering correspondeert met de zienswijze).

Aanpassingen verbeelding (plankaart)

51.1. Rochussenstraat 20

Het plangedeelte ter hoogte van de Rochussenstraat 20, bestaande uit de bestemmingen horeca en tuin, wordt gewijzigd in de bestemming "gemengd 9" (GD-9).

51.7. Rochussenstraat 20

Bouwhoogte in samenhang met bestemming GD-9 bedraagt 9 meter.

51.8. Rochussenstraat 20

Dit perceel maakt niet langer deel uit van waarde cultuurhistorie-1.

53.2. Westersingel 1 t/m 26

De bestemming van de bovenomschreven locatie (bestaande uit achtererven van de zogenoemde Laan) wordt gewijzigd van groen in verkeer-erf: dit betreft de locatie achter de nummers 1 t/m 21, evenals de achtererven op de huisnummers 22 t/m 26; de functieaanduiding pg (parkeergarage) wordt verwijderd. Zie in dit verband punt 58.8. hieronder.

55.2. Westersingel 27

De bestemming groen wordt gewijzigd in de bestemming tuin.

57.6. Adriananstraat 6 (belhuis)

Functieaanduiding "belhuis" wordt verwijderd.

58.8. Westersingel 18, 19, 20,

De bestaande bebouwing aan de Westersingel 18, 19 en 20 wordt opgenomen in een bebouwingsvlak en bestemd als kantoor-1. Zie tevens punt 53.2. hierboven."

58.10. Westersingel 22

De bestemming M-1 (maatschappelijk-1) ter hoogte van de locatie Westersingel 22, wordt gewijzigd in K-2 (kantoor-2).

59.10.2 Westersingel 21

De bestemming wordt gewijzigd in GD-2 (gemengd - 2).

59.17 Westersingel 34

De bestemming wordt gewijzigd in GD-6 (gemengd - 6).

59.22 Westersingel 50

De functieaanduiding "kantoor toegestaan" hier opgenomen.

59.23. Nieuwe Binnenweg 1

Op dit adres wordt de functieaanduiding "wonen" opgenomen.

60.5. 's-Gravendijkwal 56

Hier wordt de functieaanduiding m(aatschappelijk) verwijderd.

61. Locatie West-Kruiskade 26, 28, 30/Gouvernestraat 2, 4

De bestemmingen detailhandel 1 en "cultuur en ontspanning – 1", worden gewijzigd in "gemengd – 10". De adressen West-Kruiskade 30 en Gouvernestraat 2 en 4, krijgen de functieaanduiding "wonen".

Aanpassingen Toelichting:

51.1. Wijzigen par.4.6.2.

1. De vierde alinea wordt in verband met de toevoeging van de "9^e variatie gemengd" gewijzigd waardoor het als volgt komt te luiden:

In de bestemmingen 'Gemengd 1 t/m10' is het mogelijk om de begane grondlaag voor een andere bestemming dan wonen te gebruiken, de verdiepingen zijn doorgaans bestemd voor woningen. Er zijn in dit plan 10 variaties van 'Gemengd' opgenomen. Binnen de variaties worden de flexibele gebruiksmogelijkheden geboden die toegespitst zijn op de specifieke planologische situatie.

2. Na de passage betreffende gemengd 8 wordt de paragraaf aangevuld met de volgende passage:

"Gemengd - 9" is bestemd voor woningen, uitsluitend op de verdiepingen, terwijl uitsluitend op de begane grond horeca, bedrijven (cat 1 t/m 2) en cultureel-educatieve voorzieningen musea, galleries, verenigingsgebouwen, onderwijsinstellingen, cursusruimtes, e.d., zijn toegestaan". Deze variant beoogt een gedeeltelijke uitwerking te zijn van de 1^e Herziening van het oude bestemmingsplan.

51.8. Rijksbeschermd stadsgezichten"

Titel bij paragraaf 3.3.2. (plangebied), onderdeel "Rijksbeschermd stadsgezichten" wordt gewijzigd in "Rijksbeschermd stadsgezichten in voorbereiding" en de inhoud daarvan komt als volgt te luiden:

Rijksbeschermd stadsgezichten in voorbereiding

Om te voorkomen dat in de periode die ligt tussen het indienen van een formele aanvraag om aanwijzing tot beschermd stadsgezicht op grond van artikel 35 lid 1 van



de Monumentenwet 1988 en die formele aanwijzing de gronden en/of bouwwerken minder geschikt of ongeschikt worden voor het conserveren van de cultuurhistorische waarden die aan de oorspronkelijke aanvraag om een aanwijzing ten grondslag liggen, zijn deze waarden op grond van een goede ruimtelijke ordening in dit ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De voorbereiding van een formele aanwijzing duurt namelijk een aantal jaren. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure wordt onder een "beschermd stadsgezicht in voorbereiding" verstaan een "ontwerpaanwijzing tot beschermd stadsgezicht" waarover ten minste door de gemeenteraad reeds positief is geadviseerd ingevolge artikel 35 lid 1 van de Monumentenwet 1988. Het is immers de gemeenteraad die het bestemmingsplan vaststelt. Het positieve advies impliceert dat de gemeenteraad geen bedenkingen heeft tegen het aanwijzingsvoorstel.

Niet slechts op grond van een goede ruimtelijke ordening is de bescherming van deze waarden reeds nu noodzakelijk, maar ook om proceseconomische redenen.

Indien namelijk ten tijde van het beslissen op de aanvraag om een aanwijzing ingevolge artikel 36, lid 2 van de Monumentenwet 1988 een bestemmingsplan in werking is getreden, dan wordt in die aanwijzing bepaald of in dat bestemmingsplan de te beschermen belangen reeds afdoende zijn veiliggesteld, waardoor het opstarten van een bestemmingsplanprocedure ter implementatie van de aanwijzing overbodig is.

Zodra deze formele aanwijzing ingevolge de Monumentenwet 1988 een feit is en dit conform de Monumentenwet 1988 bekend is gemaakt, vervalt het verplichte Welstandsadvies slechts in het geval dat ingevolge artikel 36 lid 1 een nieuw bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Vanaf dat moment immers is de minister van OCW de verplichte adviesinstantie geworden (artikel 3:3, lid 4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht Wabo).

In het plangebied Oude Westen liggen delen van twee rijksbeschermd stadsgezichten in voorbereiding: het stadsgezicht "Mathenesserlaan – Heemraadssingel" en het stadsgezicht Waterproject. De aanvraag "Mathenesserlaan – Heemraadssingel", loopt sedert het jaar 2004.

De Mathenesserlaan, de Breitnerstraat en delen van de haaks op deze twee straten liggende straten vallen binnen het rijksbeschermd stadsgezicht in voorbereiding "Mathenesserlaan – Heemraadssingel".

In het rijksbeschermd stadsgezicht in voorbereiding "Mathenesserlaan – Heemraadssingel" zijn als specifieke waarden genoemd voor het deel dat in het BP Oude Westen valt:

de voortuinen bij de bebouwing aan de Breitnerstraat inclusief hekwerken en ligusterhagen wigvormig plantsoen langs de Rochussenstraat. De Westersingel, inclusief de woonhuizen en de achtertuinten van de woonhuizen die aan het wijkpark grenzen, valt binnen het tweede rijksbeschermd stadsgezicht in voorbereiding: Waterproject. Dit project van stadsarchitect W.N. Rose en fabriekslandmeter van het Hoogheemraadschap J.A. Scholten is een fraai voorbeeld van een grootschalig, samenhangend waterstaatkundig en stedenbouwkundig concept. Het stadsgezicht Waterproject is van grote historische en stedenbouwkundige waarde als tastbare erfenis van de strijd tegen een van de grootste maatschappelijke problemen van de Negentiende Eeuw: de explosieve bevolkingsgroei in de steden met alle stedenbouwkundige, sociale en hygiënische problemen die daarbij hoorden. Het unieke van het Waterproject ligt vooral in de bijzondere combinatie van maatschappelijke, waterstaatkundige en stedenbouwkundige doelstellingen, samengebracht in een integraal planconcept.

51.10. Paragraaf 2.3.11. en 3.3.1.

In beide paragrafen wordt "Monumentenverordening Rotterdam 2003" vervangen door "Monumentenverordening Rotterdam 2010".



57.6. paragraaf 4.6.8.

Het adres Adrianastraat 6, uit de tekst verwijderd.

61. paragraaf. 4.6.2.

Na de passage betreffende gemengd 9 (toegevoegd o.g.v. een zienswijze) wordt de paragraaf aangevuld met de volgende passage:

"Gemengd - 10" is bestemd voor podiumkunsten, theater, bioscoop, galeries; horeca tot een maximum van 1245 m² b.v.o; horeca-hotel, detailhandel -1.

Ter plaatse van de functieaanduiding "wonen", is uitsluitend op de verdiepingen wonen toegestaan, dit betreft de West-Kruiskade 30 en de Gouvernestraat 2 en 4.

Aanpassing Regels:

1.8.1. toevoegen functie sport aan art. 12, lid 1, sub a, zodat het komt te luiden:

a. sport, podiumkunsten, theater, bioscoop en dergelijke, uitsluitend op de begane grond;

51.1. toevoegen nieuwe regel, artikel 17, gemengd – 9 en herschikking overige artikelen (zie ook zienswijze nr. 61, art. 18, gemengd 10).

Artikel 17 Gemengd - 9

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Gemengd - 9" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen (*uitsluitend op de verdiepingen*);
- b. horeca;
- c. cultureel-educatieve voorzieningen zoals musea, galeries, verenigingsgebouwen, onderwijsinstellingen, cursusruimtes, e.d.;
- d. bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- e. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies en het bijbehorende erf, zoals, parkeerruimte, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- f. "Waarde - Archeologie - 3", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de voor "gemengd 9" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

17.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde- Archeologie-3", is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Woningen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto



- vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
 - c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
 - d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
 - e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

17.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in de leden 17.1 (bedrijven t/m cat. 2) en 17.3.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

51.8. Artikel 39 Waarde Cultuurhistorie – 1

Artikel 39 wordt gewijzigd, zodat het als volgt komt te luiden:

Artikel 39 Waarde - Cultuurhistorie – 1

39.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Cultuurhistorie - 1" aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de in voorbereiding zijnde beschermde stadsgezichten 'Waterproject' en 'Mathenesserlaan - Heemraadssingel'.

39.2 Bouwregels

39.2.1 Algemeen

In aanvulling op de bouwregels voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, geldt voor de als "Waarde - Cultuurhistorie - 1" bestemde gronden, dat gebouwen die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan afgedekt zijn met een kap, bij herbouw afgedekt dienen te worden met een kap in de oorspronkelijke vorm (d.w.z. de kapvorm zoals die was ten tijde van de eerste oplevering van het gebouw).

39.2.2 Specifieke bouwregels

voor gronden gelegen binnen het in voorbereiding zijnde beschermd stadsgezicht Waterproject langs de Westersingel:

- a. op de mede voor "Verkeer – Erf", "Verkeer - Verblijfsgebied", "Groen" en "Tuin" aangewezen gronden zijn in het belang van behoud en bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden, geen bouwwerken toegestaan;
- b. de bestaande indeling in bouwblokken dient te worden gehandhaafd.



39.3 Afwijking bouwregels

39.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 39.2.2, sub a ten behoeve van het oprichten van kleine bouwwerken voor voorzieningen van openbaar nut, verkeer en vervoer (niet groter dan 80 m³) binnen de bestemmingen "Verkeer - Verblijfsgebied" of "Groen".

39.3.2 Advies

Alvorens aan het vorige lid toepassing wordt gegeven, winnen burgemeester en wethouders het advies in van de Commissie voor Welstand en Monumenten.

39.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

39.4.1 Verbod

In het belang van de in voorbereiding zijnde beschermde stadsgezichten genoemd in het eerste lid, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

voor gronden gelegen binnen het in voorbereiding zijnde beschermd stadsgezicht Waterproject (Westersingel):

- a. op de mede voor "Verkeer – Erf", "Groen" en "Tuin" bestemde grond terrein te verharderen of terrein meer dan 0,5 meter op te hogen of af te graven;
- b. op de mede voor "Verkeer - Verblijfsgebied" bestemde gronden wegwerkzaamheden die het bestaande wegprofiel kunnen aantasten;
- c. op de mede voor "Water" bestemde gronden waterlopen te dempen of waterlopen om te leggen;
- d. in voortuinen van gebouwen terrein te verharderen of terrein meer dan 0,5 meter op te hogen of af te graven;

voor gronden gelegen binnen het in voorbereiding zijnde beschermd stadsgezicht Mathenesserlaan - Heemraadssingel:

- e. op de mede voor "Tuin" bestemde voortuinen aan de Breitnerstraat te verharderen of terrein meer dan 0,5 meter op te hogen of af te graven.

39.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

- a. normaal onderhoud en beheer;
- b. werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

39.4.3 Vergunning

Bij hun beslissing omtrent het verlenen van een vergunning betrekken burgemeester en wethouders de belangen van het in voorbereiding zijnde beschermd stadsgezicht in hun overwegingen.

39.4.4 Advies

Alvorens vergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders het advies in van de Commissie voor Welstand en Monumenten.



39.5 Omgevingsvergunning voor het slopen

39.5.1 Verbod

Op de voor "Waarde - Cultuurhistorie - 1" bestemde gronden is het verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

39.5.2 Uitzondering op verbod

In afwijking van het bepaalde in lid 39.5.1 is geen vergunning vereist ingeval van:

- a. een aanschrijving van burgemeester en wethouders op grond van de Woningwet (hoofdstuk III);
- b. bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is;
- c. een vergunning voor het slopen van een bouwwerk vereist is ingevolge de Monumentenwet 1988 in samenhang met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening.

39.5.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend indien door het slopen het aanzien en/of de karakteristiek van het in voorbereiding zijnde beschermd stadsgezicht niet of niet in betekenende mate wordt geschaad.

39.5.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag, winnen burgemeester en wethouders het advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten.

57.6. Artikel 10.1., sub j.

het adres Adrianastraat 6, uit de regels verwijderd.

57.9. Artikel 8.1, sub d (detailhandel - 2).

Nieuwe Binnenweg 125H wordt aan deze regel toegevoegd.

58.10. Artikel 21.1.

Er wordt een nieuw sublid b en een nieuw sublid d toegevoegd aan artikel 21.1 (bestemming kantoor-2), waarna de overige artikelliden worden herschikt, waardoor dit artikellid komt te luiden:

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Kantoor - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren uitsluitend op de begane grond;
- b. praktijkruimten uitsluitend op de begane grond;
- c. woningen uitsluitend op de verdiepingen;
- d. uitsluitend ter plaatse van de Westersingel 22, is tevens op de eerste verdieping een kantoor toegestaan;
- e. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet geheel of ten dele ondergronds;
- f. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals tuinen, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- g. "Waarde - Archeologie - 3" en "Waarde - Cultuurhistorie - 1", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.



59.4. Artikel 8, lid 1, sub, e

Dit artikel wordt gewijzigd, zodat het als volgt komt te luiden: "uitsluitend op het volgende adres is ter plaatse van de functieaanduiding "horeca" op alle verdiepingen tevens horeca toegestaan: Westersingel 4.

59.22. Artikel 10.1. (gemengd - 2)

Dit artikel wordt uitgebreid met een nieuw lid l, dat komt te luiden:
ter plaatse van de functieaanduiding kantoor is uitsluiten op de eerste verdieping tevens een kantoor toegestaan. Dit betreft het adres: Westersingel 50.

59.23. Artikel 14 (gemengd 6)

Aan artikellid 14.1. wordt een nieuw sublid, 14.1, sub e, toegevoegd waarna lid 14.1. wordt herschikt en als volgt komt te luiden:

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Gemengd - 6" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren (zowel op de begane grond als op de verdiepingen);

uitsluitend op de begane grond

- b. winkels;
c. praktijkruimten;
d. bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
e. ter plaatse van de functieaanduiding "wonen", is tevens wonen op de verdiepingen toegestaan, dit betreft Nieuwe Binnenweg 1;
f. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals tuinen, groen, ontsluitingswegen en -paden;
g. "Waarde - Archeologie - 2", "Waarde - Archeologie - 3", "Waarde - Cultuurhistorie - 1" en "Waarde - Cultuurhistorie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

60.5. Artikel 9, lid 1, sub f

Dit sublid komt te vervallen en het artikellid wordt alfabetisch herschikt, waarna het komt te luiden:

Artikel 9 Gemengd - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen (zowel op de begane grond als op de verdiepingen);

Uitsluitend op de begane grond:

- b. winkels;
c. kantoren;
d. praktijkruimten;
e. voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en "Publieke dienstverlening";
f. ter plaatse van de functieaanduiding "horeca", is uitsluitend op de begane grond tevens horeca toegestaan, dit betreft de adressen: Nieuwe Binnenweg 142, 148, 152 en 181;
g. uitsluitend op het adres Henegouwerlaan 32, ter plaatse van de functieaanduiding "onderwijs", is op de verdiepingen tevens een onderwijsvoorziening toegestaan;
h. ter plaatse van de functieaanduiding "parkeergarage", is tevens een parkeergarage



- toegestaan, dit betreft de locatie Adrianastraat;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding "religie" is op alle verdiepingen tevens een gebruik van de aanwezige ruimten ten behoeve van godsdienstoefeningen, toegestaan, dit betreft het adres 's-Gravendijkwal 46;
 - j. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals tuinen, groen, ontsluitingswegen en -paden;
 - k. "Waarde - Archeologie - 1", "Waarde - Archeologie - 2", "Waarde - Archeologie - 3", "Waarde - Cultuurhistorie - 1" en "Waarde - Cultuurhistorie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

61 Artikel 18 Gemengd - 10

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Gemengd - 10" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. podiumkunsten, theater, bioscoop, galeries;
- b. horeca tot een maximum van 1245 m² b.v.o;
- c. horeca-hotel;
- d. detailhandel – 1;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding "wonen", is uitsluitend op de verdiepingen wonen toegestaan, dit betreft de West-Kruiskade 30 en de Gouvernestraat 2 en 4;
- f. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies en het bijbehorende erf, zoals, parkeerruimte, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- g. "Waarde - Archeologie - 2, Waarde - Archeologie – 3, voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Op de voor "gemengd 10" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

18.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie – 2" en "Waarde-Archeologie-3", is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

18.3 Specifieke gebruiksregels

18.3.1 Woningen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;



- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

18.4 Afwijken van de gebruiksregels

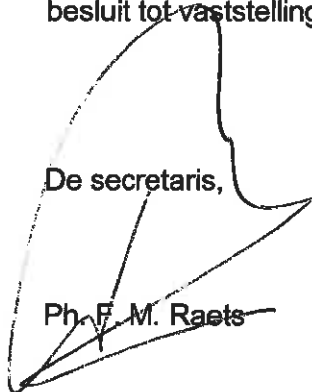
Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.3.1. ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Voorstel:

Samenvattend stellen wij u voor door vaststelling van het in ontwerp bijgevoegde besluit:

1. de zienswijzen met de nummers 51.11, 51.12, buiten behandeling te laten;
2. de zienswijzen met de nummers 1.2.3., 1.6.1., 51.3., 51.4, 60.2. en 60.4. voor kennisgeving aan te nemen;
3. de zienswijzen met de nummers 1.8.1., 51.1., 51.2., 51.6., 51.7., 51.8., 51.10., 51.14., 53.2., 55.2., 57.6, 57.9., 58.2., 58.3., 58.4., 58.6., 58.7., 58.8., 58.9., 58.10., 58.11., 59.3., 59.4., 59.9., 59.10.2., 59.11., 59.13, 59.17., 59.22., 59.23., 60.5., 61, gegrond te verklaren;
4. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
5. het bestemmingsplan "Oude Westen", NL.IMRO.0599.BP1012OudeWesten- met bijbehorende ondergrond GBKR_128566, GBKR_128567, GBKR_129566 en GBKR_129567, in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Op grond van artikel 3 van de Referendumverordening Rotterdam 2007 melden wij u dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan onderwerp van een referendum kan zijn.

De secretaris,

Ph. F. M. Raets

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n): Herziene zienswijzenrapportage Oude Westen.



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van,,,,,,,,,,,,; (raadsvoorstel nr SO.);

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. de zienswijzen met de nummers 51.11, 51.12, buiten behandeling te laten;
2. de zienswijzen met de nummers 1.2.3., 1.6.1., 51.3., 51.4, 60.2. en 60.4. voor kennisgeving aan te nemen;
3. de zienswijzen met de nummers 1.8.1., 51.1., 51.2., 51.6., 51.7., 51.8., 51.10., 51.14., 53.2., 55.2., 57.6, 57.9., 58.2., 58.3., 58.4., 58.6., 58.7., 58.8., 58.9., 58.10., 58.11., 59.3., 59.4., 59.9., 59.10.2., 59.11., 59.13, 59.17., 59.22., 59.23., 60.5., 61, gegrond te verklaren;
4. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
5. het bestemmingsplan "Oude Westen", NL.IMRO.0599.BP1012OudeWesten- met bijbehorende ondergrond GBKR_128566, GBKR_128567, GBKR_129566 en GBKR_129567, in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen.

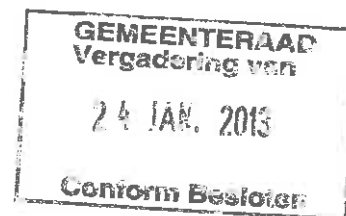
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van dd-mm-jjjj

De griffier,

De voorzitter,



9 (herzien)



De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van, 30 oktober 2012;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzen met de nummers 51.11, 51.12, buiten behandeling te laten;
2. de zienswijzen met de nummers 1.2.3., 1.6.1., 51.3., 51.4, 60.2. en 60.4. voor kennisgeving aan te nemen;
3. de zienswijzen met de nummers 1.8.1., 51.1., 51.2., 51.6., 51.7., 51.8., 51.10., 51.14., 53.2., 55.2., 57.6, 57.9., 58.2., 58.3., 58.4., 58.6., 58.7., 58.8., 58.9., 58.10., 58.11., 59.3., 59.4., 59.9., 59.10.2., 59.11., 59.13, 59.17., 59.22., 59.23., 60.5., 61, gegrond te verklaren;
4. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
5. het bestemmingsplan "Oude Westen", NL.IMRO.0599.BP1012OudeWesten- met bijbehorende ondergrond GBKR_128566, GBKR_128567, GBKR_129566 en GBKR_129567, in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 januari 2013.

De griffier,

De voorzitter,

