

Rotterdam, 2 februari 2016.

16bb825

Aan :

de gemeenteraad

Onderwerp:

Herzien raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan "Blijdorpsepolder"

(Dit herziene raadsvoorstel vervangt het raadsvoorstel van 13 oktober 2015, 15bb7989. Het voorstel van 13 oktober 2015, 15bb7989, komt hiermee te vervallen).

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijze met het nummer 5 buiten behandeling te laten;
2. de zienswijzen met de nummers 3.4. en 3.5. voor kennisgeving aan te nemen;
3. de zienswijzen met de nummers 1.1., 1.2., 1.3., 2.1., 2.2., 2.4, 3.3., 4.1. 4.3., gegrond te verklaren;
4. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
5. het bestemmingsplan Blijdorpsepolder NL.IMRO.0599.BP1061Blijdorpsepl-on02 met bijbehorende ondergrond GBKR126567, GBKR126568, GBKR126569, GBKR127567, GBKR127568, GBKR127569, GBKR128567, GBKR128568 en GBKR128569, 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.



Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de actualiseringseis die voortvloeit uit de Wet ruimtelijke ordening voor bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar.

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

Toelichting:

Aanleiding herzien raadsvoorstel

Op 20 januari 2016 heeft de vergadering van de commissie BWB plaatsgevonden. Naar aanleiding daarvan is het raadsvoorstel herzien in die zin dat ten behoeve van het handhaven van de gebruiksmogelijkheden van de watersportvereniging Blijdorp aan de Fokhaven, de begrenzing van de bestemming "Recreatie - Jacht- en passantenhaven", licht is gewijzigd. Korthedshalve verwijzen wij u hiervoor naar het onderdeel ambtshalve aanpassing nummer 2, Watersportvereniging.

Op 17 februari 2015 hebben wij besloten tot het starten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het voorontwerpbestemmingsplan "Blijdorpsepolder".

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de in het plangebied geldende planologische regelingen te actualiseren, conform de eisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en een nieuw bestemmingsplan "Blijdorpsepolder" vast te stellen. Daarbij worden enkele ontwikkelingen in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Deze zijn hieronder beschreven in het onderdeel "Ontwikkelingen".

Plangrenzen

Het plangebied is gelegen in gebied Noord en wordt in het noorden begrensd door de Rijksweg A20 en het Schie-Schiekanaal, in het oosten door de Vroesenlaan, Stadhoudersweg, Van Aerssenlaan en de Diergaardetunnel, in het zuiden door het spoortraject van de Nederlandse Spoorwegen en in het westen door de Delfshavense Schie.



Ontwikkelingen

1. Beperking van bouwhoogten i.v.m. werelderfgoed Van Nellefabriek

De Rotterdamse Van Nellefabriek is op 21 juni 2014 benoemd tot UNESCO Cultural World Heritage Site. Het positieve oordeel betekent dat de Van Nellefabriek onvervangbaar en van uitzonderlijk belang geacht wordt. Het is daarom van groot belang het zicht op dit monument in stand te houden. Dit is ook een van de voorwaarden verbonden aan de toekenning van de status.

Ten behoeve van de bescherming van het zicht op de Van Nellefabriek zullen de bouwhoogten in het invloedsgebied van de Van Nellefabriek (bedrijventerrein Kleinpolder, de Schiegevangen en het nabij gelegen sportterrein) in het nieuwe bestemmingsplan teruggebracht worden tot de feitelijk aanwezige hoogten. Middels een afwijkingsprocedure kan een hogere bouwhoogte worden toegestaan, mits hierdoor de monumentale en culturele waarden van het Van Nelle complex niet worden geschaad.

2. Dierenasiel

In het plangebied is op het adres Roel Langerakweg 33, rechtens een dierenasiel gevestigd. Dit is een niet-geluidsgevoelige maatschappelijke voorziening als bedoeld in de Wet geluidhinder. Ter verruiming van de flexibiliteit van het nieuwe bestemmingsplan wordt voorgesteld op deze locatie ook andere niet-geluidsgevoelige maatschappelijke functies mogelijk te maken. Het hierop toepasselijke ruimtelijke beleid vormt hiervoor geen belemmering. De reeds toegestane functies op het gebied van sport en recreatie blijven bovendien mogelijk.

3. Bedrijventerrein Kleinpolder

De bedrijven op het bedrijventerrein Kleinpolder krijgen in dit bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf". Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. In het thans nog geldende bestemmingsplan is nog niet overal de milieucategorie 3.2 toegestaan. Deze verruiming is in lijn met het bestemmen van andere bedrijventerreinen in de stad en zorgt voor een flexibeler bestemmingsplan.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De ontwikkelingen die meegenomen worden in het ontwerpbestemmingsplan brengen naar verwachting geen kosten met zich mee. Het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro ten behoeve van dit bestemmingsplan is dan ook niet aan de orde.

Participatie

In de periode van terinzagelegging is een informatieavond georganiseerd waarbij een ieder vragen kon stellen met betrekking tot het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan. In verband hiermee wordt verder verwezen naar de inhoud van het kopje hierboven: "Advies gebiedscommissie Noord".



Advies gebiedscommissie Noord

In haar advies van 30 april 2015 heeft de Gebiedscommissie geconstateerd dat er geen strijdigheid bestaat met het gebiedsplan Noord. Daarnaast heeft zij kennis genomen van de reacties van belanghebbenden tijdens de in het kader van deze bestemmingsplanprocedure op 24 maart 2015 georganiseerde inloopbijeenkomst in de Prinsekerk. De Gebiedscommissie constateert dat er onduidelijkheid bestaat over de wijze van bestemmen, zowel op de plankaart als in de beschrijving van (ligplaatsen) woonschepen en bijbehorende bouwwerken. De gebiedscommissie vroeg om hierover een gesprek aan te gaan met de vereniging ZOAB, de belangenvereniging voor wonen op het water in Rotterdam. Op basis van een concept-ambtelijk voorstel is de mening van de belangenvereniging gevraagd. Dit leverde inzichten op die – voor zover mogelijk – resulteerden in het voorliggend concept-raadsvoorstel. Wij verwijzen u hiervoor naar de onderdelen "Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan" en "Zienswijzen" (reclamant 4).

Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassing nummer 1: Woonschepen en illegale bergingen

In het Noorderkanaal en Schie-Schiekanaal, binnen het plangebied, ter hoogte van het Gordelpad, de Kanaalweg en Vroesenkade, liggen verschillende woonschepen. Een aantal bewoners van die woonschepen heeft een gemeenschappelijke zienswijze ingediend waarin op grond van recente jurisprudentie onder meer wordt gevraagd hun woonschepen als bouwwerk op te nemen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Ook hun belangenorganisatie ZOAB heeft een zienswijze van gelijke strekking ingediend. Intussen is ook de wetgever bezig met de jurisprudentie in wettelijke regels om te zetten. Van deze rechtsontwikkeling is in algemene zin melding gemaakt in de "Voortgangsnoot actualisering ruimtelijke kaders per 1-4-2015" bij wethoudersbrief van 2 juni 2015 (BS15/00425 – 15bb4476) gericht aan de Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte. De wetsvoorstellen, die weliswaar nog in pril stadium verkeren, geven evenals de gevormde rechtspraak aanleiding een aantal regels in het voorliggende ontwerp te wijzigen. Sommige aspecten van dit ambtelijk voorstel zijn tevens het resultaat van de gegrondverklaring van ingekomen zienswijzen. Er wordt niet beoogd een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken, maar slechts een planologische regeling te treffen n.a.v. het feit dat woonschepen als bouwwerk moeten worden aangemerkt en de gemeentelijke regelingen inzake woonschepen zijn komen te vervallen. Daarom is dan ook volstaan met het planologisch vastleggen van het gebied waarbinnen woonschepen feitelijk ligplaats hadden ingenomen ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Daarbij was het mede n.a.v. ingekomen zienswijzen ook noodzakelijk een regeling te treffen voor de illegale bouwwerken langs de Kanaalweg e.o. Hieronder wordt geen onderscheid gemaakt tussen ambtelijk voorgestelde wijzigingen en voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen. Bij de beantwoording van de zienswijzen wordt naar de relevante onderdelen van het onderstaande samenhangende voorstel verwezen.



Uitgangspunt is dat woonschepen thans worden aangemerkt als bouwwerken waarin wordt gewoond en dat de groenstrook die parallel loopt met de woonbotenligplaats in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen als "Tuin - 2". De locatie was in het vorige bestemmingsplan als "Groen" bestemd waarop één berging per woonschip was toegestaan. Door deze naamswijziging zijn in de regels en op de verbeelding ook de namen van de bestaande bestemmingen "Groen - 1" en "Tuin" gewijzigd in respectievelijk "Groen" en "Tuin - 1".

Omdat de ter plaatse aanwezige illegale bergingen en erfafscheidingen reeds geruime tijd werden gedoogd, is thans geregeld dat deze bouwwerken - mits reeds aanwezig t.t.v. de terinzagelegging van het onderwerpbestemmingsplan - in stand mogen blijven, maar dat bij herbouw de normen van het bestemmingsplan in acht genomen moeten worden. Dit betekent dat na sloop een nieuw te bouwen berging een maximum bouwhoogte van 3 meter en een maximum b.v.o. van 20 m² mag hebben. Reeds onder het vorige bestemmingsplan was slechts één berging per woonboot toegestaan, die aan deze bouwnormen voldoet. Bergingen zijn toegestaan zowel binnen de functieaanduiding "Woonschepenligplaats" als binnen de aangrenzende bestemming "Tuin - 2", en kunnen aldus ook deels op het land en deels op/boven het water worden gesitueerd. Voor de erfafscheidingen die hoger zijn dan 1 meter geldt, dat een nieuwe erfafscheiding maximaal 1 meter hoog mag zijn. Met deze oplossing wordt ervoor gezorgd dat enerzijds de verdere verdichting met wandwerking langs openbaar toegankelijk gebied wordt tegengegaan, en op termijn de illegale bebouwing wordt teruggedrongen. Anderzijds wordt tevens een oplossing geboden die aan belanghebbenden zekerheid biedt omtrent hun rechtspositie. De voorgestelde planologische regeling staat los van het vereiste dat tevens privaatrechtelijke toestemming is vereist voor het gebruik van de grond (inclusief water). Dit laatste (privaatrechtelijke toestemming), is een aspect dat buiten het bereik van de bestemmingsplanprocedure valt. De vertaling van deze voorstellen naar het bestemmingsplan treft u hieronder aan.

A. Verbeelding

Plangedeelte "Groen-2" wordt gewijzigd in "Tuin-2"

Plangedeelte "Groen-1" wordt gewijzigd in "Groen"

Plangedeelte "Tuin" wordt gewijzigd in "Tuin-1"

Plangedeelte Water – 2: de grootte van het gebied met functieaanduiding "woonschepenligplaats" is t.o.v. het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen verkleind en omvat uitsluitend nog het gebied waarbinnen woonschepen feitelijk ligplaats hadden ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

B. Regels

Begripsbepalingen

1.44 Peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;



- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang, na voltooiing van de aanleg van dat terrein. Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend;
- c. voor een drijvend bouwwerk: de waterlijn.

1.55 Woonschip:

Drijvend bouwwerk, bedoeld om ter plaatse als woning te functioneren.

Artikel 2 wijze van meten

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk, met dien verstande dat het oppervlak van een woonschip wordt gemeten over de grootste lengte over alles van het woonschip en de grootste breedte over alles van het woonschip.

Artikel 30 Water – 2

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, alsmede voor verkeer te water met bijbehorende voorzieningen;
- b. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'woonschepenligplaats' tevens voor wonen, op woonschepen met bijbehorende berging;
- c. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'brug', tevens voor een brug;
- d. 'Waarde - Archeologie', 'Waterstaat - Waterkering', 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie', 'Leiding - Hoogspanning' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Algemeen

Op de voor 'Water - 2' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d., met dien verstande dat bruggen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'brug';
- b. woonschepen, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals een berging, loopplanken, steigers, uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen functieaanduiding "woonschepenligplaats".

30.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', 'Waterstaat - Waterkering', 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie', 'Leiding - Hoogspanning', is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.



30.2.3 *Bebouwingsnormen Wonen*

- a. de maximum bouwhoogte van een woonschip bedraagt 6 meter, met dien verstande dat indien op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan een woonschip met een grotere bouwhoogte had, die grotere bouwhoogte als de maximum bouwhoogte van dat woonschip geldt;
- b. het maximum oppervlak van een woonschip bedraagt 140 m², met dien verstande dat indien op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan een woonschip met een groter oppervlak had, dat grotere oppervlak als het maximum oppervlak van dat woonschip geldt;

30.2.4 *Bebouwingsnormen bergingen*

- a. per woonschip mag uitsluitend één berging worden gebouwd, met een maximumoppervlak van 20 m², waarbij de maximum bouwhoogte 3 meter bedraagt;
- b. de berging genoemd onder a mag geheel of gedeeltelijk binnen de functieaanduiding "woonschepenligplaats" worden gesitueerd, met dien verstande dat het ook is toegestaan deze berging geheel of gedeeltelijk te situeren op de aangrenzende gronden met de bestemming "Tuin - 2";
- c. voor bergingen die slechts gedeeltelijk binnen de functieaanduiding "woonschepenligplaats" worden gesitueerd, geldt het peil genoemd in artikel 1.4.1. sub a onderscheidenlijk sub b.

30.2.5 *Specifieke gebruiksregels wonen*

Woonschepen 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 het woonschip 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 het woonschip niet wordt 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.

Artikel 10 Tuin - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin en groenvoorzieningen;
- b. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;
- c. bergingen t.b.v. wonen op woonschepen, loopplanken en steigers ten dienste van woonschepen;
- d. 'Waarde - Archeologie', 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie', 'Waterstaat - Waterkering', 'Waarde - Cultuurhistorie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

10.2 Bouwregels

10.2.1 *Algemeen*

Op de voor "Tuin-2" bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:



- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, gebouwde terrassen, tuinmeubilair, speeltoestellen en vlaggenmasten;
- b. bergingen t.b.v. woonschepen als bedoeld in artikel 30.2.4, met dien verstande dat bergingen en overige bouwwerken t.b.v. wonen op woonschepen die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan reeds aanwezig waren, in stand mogen blijven totdat na gehele sloop daarvan, één nieuwe berging is opgericht die wel voldoet aan de bebouwingsnormen in voornoemde regels;
- c. de nieuwe berging genoemd onder b mag geheel of gedeeltelijk binnen de bestemming "Tuin - 2" worden gesitueerd, conform het bepaalde in artikel 30.2.4.

10.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie', 'Waterstaat - Waterkering', 'Waarde - Cultuurhistorie', is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

10.2.3. Erfafscheidingen

De bouwhoogte van een erfafscheiding bedraagt maximaal 1 meter, met dien verstande dat erfafscheidingen die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan reeds aanwezig waren en niet aan de deze norm voldoen, in stand mogen blijven totdat deze worden gesloopt, en ter plaatse een nieuwe erfafscheiding wordt opgericht. De bouwhoogte van de nieuwe erfafscheiding dient te voldoen aan de norm van maximaal 1 meter bouwhoogte.

Artikel 34 Waarde - Cultuurhistorie

In dit artikel worden de waarden "Groen – 1" en "Groen – 2" gewijzigd in respectievelijk "Groen" en "Tuin - 2".

C. Toelichting

4.4.7. Groen

De titel van paragraaf 4.4.7. wordt gewijzigd in "Groen en Tuin", waarna de inhoud van deze paragraaf wordt gewijzigd, zodat het als volgt komt te luiden:

4.4.7 Groen en Tuin

Groen

Het structurele openbaar groen, zoals het Vroesepark en het Roel Langerakpark heeft op de verbeelding de bestemming "Groen" gekregen. Binnen deze bestemming zijn o.a. ook voet- en fietspaden en watergangen toegestaan.

Tuin - 1

De bestemming "Tuin - 1" is toegekend aan enkele woonlocaties met normale tuinen. Deze bevinden zich aan de aan de Vroesenkade. Doordat het plangebied – afgezien van enkele dienstwoningen – geen andere woningen herbergt, komt deze bestemming dan ook nergens anders voor.



Tuin-2

De bestemming "Tuin - 2" is toegekend aan de strook grond langs het Gordelpad Schie-Schiekanaal/Noorderkanaal en de Vroesenkade. Binnen deze bestemming zijn onder voorwaarden bergingen toegestaan die ten dienste staan van de ter plaatse aanwezige woonschepen.

Per woonschip wordt één berging toegestaan, met een maximale oppervlakte van 20m² waarbij een maximum bouwhoogte van 3 meter geldt. Uiteraard is hiervoor omgevingsvergunning vereist. De berging mag al dan niet gedeeltelijk worden gesitueerd op de aangrenzende woonschepenligplaats. Dit is ook beschreven in de hiermee samenhangende paragraaf 4.4.24 die handelt over woonschepen. In de loop der jaren is op deze locatie een aantal bergingen en andere bouwwerken geplaatst zonder de daartoe vereiste bouw- of omgevingsvergunning. De bergingen voldoen in de meeste gevallen ook niet in alle opzichten aan de vergunningvereisten. In het bestemmingsplan is geregeld dat deze bergingen en overige bouwwerken - mits reeds aanwezig ten tijde van de ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan - in stand mogen blijven totdat sloop gevolgd door nieuwbouw plaatsvindt. De nieuwbouw zal wel moeten voldoen aan het vereiste dat per woonschip slechts 1 berging van 20m² b.v.o. en 3 meter hoogte is toegestaan.

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen grenzen aan openbaar toegankelijk gebied, zodat een bouwhoogte van maximaal 1 meter passend is in het gebied. De erfafscheidingen zijn thans echter vaak hoger dan 1 meter, met name langs de Kanaalweg. Evenals bij bergingen mogen deze erfafscheidingen blijven bestaan. Na het slopen gevolgd door nieuwbouw is uitsluitend één erfafscheiding toegestaan met een maximum bouwhoogte van 1 meter.

4.4.21 Water

Binnen deze subparagraaf wordt de verwijzing naar de verordening Woonschepen 2013 verwijderd, waarna het komt te luiden:

De bestemming "Water - 1" is toegekend aan de hoofdwatgangen van het Roel Langerakpark, het Vroesepark en de dierentuin. Binnen "Water - 1" zijn overal bruggen toegestaan.

De bestemming "Water - 2" is van toepassing op de Delfshavense Schie, het Schie-Schiekanaal en het Noorderkanaal. Ter plaatse van de functieaanduiding brug is een brug toegestaan. Binnen de bestemming "Water - 2" zijn zones opgenomen met de aanduiding "Woonschepenligplaats". Hier zijn woonschepen toegestaan.

4.4.23 Wonen

Hier is onder het kopje "Wonen" de verwijzing naar de bestemming "Tuin" gewijzigd in "Tuin - 1" en is onder het kopje "Woonschepen" 'het Gordelpad' toegevoegd en is de verwijzing naar "Groen - 2" gewijzigd in "Tuin - 2".

Binnen het plangebied zijn verschillende bestemmingen met de functie wonen aanwezig. Het gaat om de bestemmingen "Wonen" (slechts enkele), "Recreatie" (bedrijfswoning), "Sport - 2" (bedrijfswoning) en "Water - 2" (woonschepenligplaats).

Wonen

De woningen ter plaatse van de Vroesenkade 162, 163 en 165 krijgen de bestemming "Wonen". Op de Vroesenkade 5 bevindt zich een locatie voor een woonwagenstandplaats. De gemeente Rotterdam wil deze locatie aanmerken als een gewone woonlocatie. Daarom krijgt de locatie in dit bestemmingsplan de bestemmingen "Wonen" en "Tuin - 1". De huidige woning past hier binnen.



Bedrijfswoningen

De bestemming "Sport - 2" laat de mogelijkheid van één bedrijfswoning toe ter plaatse van de manege en de bestemming "Recreatie" laat 2 bedrijfswoningen toe op de camping. De bedrijfswoningen zijn aangegeven met de functieaanduiding "bedrijfswoning".

4.4.24. Woonschepenligplaats

Aan het Gordelpad, de Kanaalweg en Vroesenkade liggen in het Noorderkanaal en Schie-Schiekanaal verschillende woonschepen. De woonschepen zijn mogelijk gemaakt binnen de bestemming "Water - 2". De zone waarbinnen de woonschepen zijn toegestaan heeft op de verbeelding de functieaanduiding "woonschepenligplaats" gekregen. Daarnaast mag per woonschip tevens een berging worden gebouwd. Deze kan in zijn geheel of gedeeltelijk worden gesitueerd op de ligplaats, maar dit kan ook geheel of gedeeltelijk op de aangrenzende bestemming "Tuin - 2"). Derhalve kan een berging deels drijvend zijn en overigens op de wal staan. Maar een situatie waarin de berging geheel op de wal staat of geheel een drijvend bouwwerk is, is dus ook mogelijk. Zie tevens paragraaf 4.4.7. Groen en Tuin.

2.3.9. Verordening Woonschepen

Deze paragraaf vervalt. De Verordening vormt niet langer de grondslag voor het opnemen van een woonschepenligplaats in dit bestemmingsplan. De feitelijke bezetting aan woonschepen in het plangebied is positief bestemd.

Ambtshalve aanpassing nummer 2: Watersportvereniging

Watersportvereniging Blijdorp (Wsv Blijdorp) heeft concrete plannen voor renovatie/uitbreiding van het clubgebouw aan de Fokhaven. Echter, door de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan zal het beoogde gebruik in strijd komen met het nieuwe bestemmingsplan. Wsv Blijdorp vraagt daarom het nieuwe bestemmingsplan aan te passen opdat het beoogde gebruik mogelijk blijft.

Wij nemen in overweging dat Wsv Blijdorp tegen de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan tijdig een zienswijze had kunnen indienen. Van die gelegenheid heeft zij geen gebruik gemaakt. In zeer uitzonderlijke gevallen zijn wij wel bereid na te gaan of een oplossing mogelijk is. Inmiddels is ambtelijk vastgesteld dat het hier een concrete ontwikkeling betreft en er bovendien geen planologische belemmeringen bestaan tegen het honoreren van het verzoek. Voorts betreft het grond dat eigendom is van de gemeente. Daarnaast gaat het niet om het creëren van een nieuwe bestemming maar om de handhaving van een bestaande gebruiksmogelijkheid. Belangen van derden zijn voor zover bekend niet in het geding.

Voorstel

Wij stellen u voor de verbeelding te wijzigen conform de bijgevoegde detailtekening, met dien verstande dat het met rood gemarkeerde driehoekige gebied in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Recreatie - Jacht- en passantenhaven' krijgt en de functieaanduiding (h), "horeca".





Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 27 februari 2015 tot en met 9 april 2015. Gedurende deze periode zijn drie unieke zienswijzen ingekomen van respectievelijk Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (reclamant 1), Stadscamping Rotterdam (reclamant 2) en M. Hoorn (reclamant 3). Daarnaast zijn (naar doel en strekking) twee gelijkkluidende zienswijzen ingekomen afkomstig van de belangenvereniging voor woonschipbewoners ZOAB Rotterdam (reclamant 4) en van 21 natuurlijke personen (reclamanten 5 t/m 25).

Omdat twee mede-indieners, reclamanten genummerd 26 en 27, geen naam, adres en woonplaats hebben vermeld op hun zienswijze, stellen wij u voor deze twee zienswijzen buiten behandeling te laten. De overige zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingekomen, zodat deze reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

Samenvatting van zienswijzen, gevolgd door ons voorstel.

1. Gedeputeerde Staten van Zuid Holland (GS)

1.1. Perifere detailhandel Abraham van Stolkweg 46, 50, 62, 64, 66, 122, 124 en Houtstraat 20 t/m 30

In de toelichting van het plan staat dat aan de Abraham van Stolkweg uitsluitend de bestaande perifere detailhandel wordt mogelijk gemaakt. Door de wijze van bestemmen biedt volgens GS het plan echter een verruiming van de detailhandelsmogelijkheden. Bestaande bedrijven kunnen volgens GS conform feitelijk (legaal) gebruik een expliciete maatbestemming krijgen. Een verruiming van de detailhandelsmogelijkheden is volgens GS uitsluitend mogelijk in overeenstemming met de uitzonderingsbepaling artikel 2.1.4 van de provinciale verordening.

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan Abraham van Stolkweg uit 2006 is de toenmalig bestaande perifere detailhandel bestemd met de aanduiding "Perifere detailhandel toegestaan". In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is dit conform het geldende plan overgenomen. De provincie stelt echter terecht dat de wijze van bestemmen in het ontwerpbestemmingsplan een verruiming van de detailhandelsmogelijkheden biedt ten opzicht van de huidige.



Deze ruimere mogelijkheden bestaat er enerzijds uit dat binnen een deel van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding "detailhandel perifeer" thans een sportschool en (distributie)bedrijven zijn gevestigd en anderzijds uit de mogelijkheid om binnen de functieaanduiding andere typen perifere detailhandel te vestigen dan thans aanwezig. Om de regels en verbeelding in overeenstemming te brengen met de toelichting, opdat wordt voldaan aan de provinciale verordening Ruimte 2014, kan aan de aanwezige detailhandel (evenals aan de aanwezige sportschool) een maatbestemming worden toegekend.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, als volgt:

Regels

Artikellid 1.45 (wordt geschrapt)

De definitie van perifere detailhandel wordt - om verwarring te voorkomen - uit de regels verwijderd. In de regels en de toelichting wordt in dit verband niet langer gesproken van "perifere detailhandel".

Artikellid 3.1 sublid b luidt thans nog als volgt:

ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel perifeer', is perifere detailhandel toegestaan. Dit betreft de adressen Abraham van Stolkweg 46; 50, 62, 64, 66, 122, 124, Houtstraat 20 t/m 30". De inhoud van dit sublid wordt vervangen door de volgende:

b. tevens is één bouwmarkt met een minimale omvang van 1.000 m² b.v.o. toegestaan uitsluitend op het adres Houtstraat 30;"

Vervolgens worden de volgende nieuwe subleden c, d en e toegevoegd, waarna de reeds bestaande subleden worden doorgenummerd als f en g.

c. tevens is één detailhandelsvestiging in woninginrichting waaronder meubels, toegestaan uitsluitend op het adres Abraham van Stolkweg 46 / Houtstraat 20;

d. tevens is één sportschool toegestaan uitsluitend op het adres Abraham van Stolkweg 50;

e. tevens is één detailhandelsvestiging in sportartikelen toegestaan uitsluitend op de adressen Abraham van Stolkweg 62, 64, 66 en 68 gezamenlijk."

Verbeelding

De functieaanduiding "detailhandel perifeer" wordt van de verbeelding en de bijbehorende legenda verwijderd.

Toelichting

Paragraaf 2.3.3.

De laatste zin van paragraaf 2.3.3 komt als volgt te luiden: "Deze huidige detailhandelsvestigingen zijn met een maatbestemming op adres toegestaan. Het bestemmingsplan maakt vestiging van nieuwe detailhandel niet mogelijk."

Paragraaf 4.4.1.

In paragraaf 4.4.1 wordt de volgende passage verwijderd:

"Op het bedrijventerrein is ter plaatse van de functieaanduiding "detailhandel perifeer", perifere detailhandel is toegestaan. Het betreft hier detailhandel die vanwege de aard en de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling (auto's, boten en caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels). Dit is toegestaan op de adressen Abraham van Stolkweg 46; 50, 62, 64, 66, 122, 124, Houtstraat 20 t/m 30." De volgende passage wordt ingevoegd:



"Op het bedrijventerrein is een aantal grootschalige detailhandelsvestigingen aanwezig. Het betreft een bouwmarkt op het adres Houtstraat 30, detailhandel in woninginrichting en meubels op het adres Houtstraat 20 / Abraham van Stolkweg 46 en detailhandel in sportartikelen op de adressen Abraham van Stolkweg 62, 64, 66 en 68. Deze detailhandelsvestigingen hebben een maatbestemming op adres gekregen. Omdat het bedrijventerrein Kleinpolder niet is aangewezen als locatie voor perifere detailhandel is detailhandel op andere adressen en andere detailhandel op de genoemde adressen niet toegestaan. De sportschool die aanwezig is op Abraham van Stolkweg 50 heeft eveneens een maatbestemming op adres gekregen."

1.2. Meubelbedrijven en woninginrichting

Volgens GS mogen op grond van de Verordening grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, keukens en sanitair) uitsluitend gevestigd zijn op daartoe in de verordening aangewezen locaties (kaart 2 Detailhandel). De Blijdorpse polder behoort volgens GS niet tot de als zodanig binnen het plangebied aangewezen locaties, zodat deze gebruiksmogelijkheid uit het bestemmingsplan dient te worden verwijderd.

Reactie:

De provincie stelt terecht dat het bedrijventerrein Kleinpolder niet is aangewezen als locatie voor grootschalige meubelbedrijven. Daarom zal de aanwezige detailhandelsvestiging in woninginrichting en meubels (Kwantum) een maatbestemming op adres krijgen, en zal de vestiging van meubelbedrijven op andere locaties niet langer zijn toegestaan.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel bij punt 1.1.

1.3. Bouwmarkten en tuincentra

Grootschalige tuincentra en bouwmarkten buiten de centra moeten een minimale omvang hebben van 1.000 m² bruto vloeroppervlak (artikel 2.1.4 lid 3 onder e en f). Deze drempelwaarde is volgens GS niet in het plan opgenomen. Voorts geldt voor de ontwikkeling van grootschalige tuincentra en bouwmarkten dat vooraf moet zijn aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Mede met het oog hierop dient volgens GS advies te zijn gevraagd aan het REO en is zo nodig een distributie-planologisch onderzoek uitgevoerd (artikel 2.1.4 lid 4). Deze informatie ontbreekt, maar is volgens GS mede bepalend voor de vraag of een ontwikkeling aanvaardbaar en uitvoerbaar is, en moet deze informatie uiterlijk bij de vaststelling van het bestemmingsplan beschikbaar zijn.

Reactie:

Op het bedrijventerrein Kleinpolder is thans een bouwmarkt gevestigd met een omvang van meer dan 1.000 m² b.v.o. In de regels zal worden bepaald dat op het betreffende adres één bouwmarkt met een minimale omvang van 1.000 m² b.v.o. aanwezig mag zijn. Omdat met het opnemen van deze bepaling het bestemmingsplan niet langer de mogelijkheid biedt voor nieuwvestiging van een bouwmarkt of tuincentrum behoeft geen distributie-planologisch onderzoek te worden uitgevoerd en is geen advies van het REO nodig.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, conform voorstel 1.1.



2. Stadscamping Rotterdam

2.1. Toelichting paragraaf 4.4.11 Horeca en regels artikel 17 Recreatie.

Reclamant maakt er bezwaar tegen dat in de opsomming van bestemmingen (toelichting) waarbinnen horeca is toegestaan, de bestemming Recreatie-Camping ontbreekt. Reclamant wijst in dit verband erop dat op de camping al sinds 1958 een volwaardige horecagelegenheid aanwezig is. Dit blijkt volgens reclamant onder meer uit het jaarverslag van de Co-Op uit 1958, een luchtfoto uit 1962 (KLM / Aviodrome) en het Personeelsorgaan Co-Op Scoop nummer 6 uit juni/juli 1965. Voorts meent reclamant dat de omschrijving kantine hoort bij een laagdrempelige horecagelegenheid zoals een sportclub.

Reactie:

Uit de verleende horeca-exploitatievergunning voor deze locatie blijkt dat inderdaad sprake is van een volwaardige horecagelegenheid, zodat de zienswijze van reclamant gegrond is. Deze volwaardige horeca-inrichting is echter geen zelfstandige horeca, maar ondersteunende horeca t.b.v. de stadscamping. Dit betekent dat activiteiten uitsluitend met de stadscamping een relatie mogen hebben. Het ontwikkelen van zelfstandige/ reguliere horeca op deze locatie moet passen in het Horecagebiedsplan. Daarvan is hier geen sprake. In het bestemmingsplan dient derhalve duidelijk te zijn dat sprake is van volwaardige horeca-inrichting, maar met een ondersteunende functie.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, als volgt:

Regels

Artikellid 17.1. (bestemmingsomschrijving) wordt als volgt gewijzigd:

1. Sublid a: hier wordt het woord "kantine" verwijderd.
2. Er wordt een nieuw sublid c toegevoegd dat luidt: ter plaatse van de functieaanduiding horeca is een met de camping gerelateerde horecavestiging toegestaan.
3. Het artikellid wordt alfabetisch herschikt.

Toelichting

Paragraaf 4.4.11, onderdeel "Horeca in plangebied"

Aan dit onderdeel wordt de volgende passage toegevoegd:

- de functie horeca is toegestaan binnen de bestemming "Recreatie", ter plaatse van de functieaanduiding "horeca".

2.2. Regels artikel 17.1. en 17.2.1.a.

Reclamant heeft er bezwaar tegen dat de functie kampwinkel ontbreekt in de bestemmingsomschrijving, maar deze wel opgenomen is in de opsomming van de in de bestemming passende bouwwerken (artikel 17.2.1 onder a).

Reactie:

De constatering van reclamant dat de functie kampwinkel ontbreekt in de bestemmingsomschrijving is juist.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, als volgt: de functie "kampwinkel" wordt toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving in artikel 17.1, sub a van de regels.



2.3. Bedrijfswoningen in artikel 17.1.b

Reclamant heeft bezwaar tegen de inhoud van dit artikellid, omdat ter plaatse niet slechts één, maar twee bedrijfswoningen zijn toegestaan, welke ook op de verbeelding zijn opgenomen. Volgens reclamant had daarom moeten worden opgenomen: *ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' voor de bedrijfswoningen.*

Reactie:

Artikel 17.1.b. luidt: *"ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' voor een bedrijfswoning;"*.

Er zijn twee verschillende locaties op de verbeelding met de functieaanduiding "bedrijfswoning". Het is niet de bedoeling dat per locatie meer dan één bedrijfswoning is toegestaan. De door reclamant voorgestane redactie zou kunnen leiden tot het misverstand, dat per locatie twee dienstwoningen zijn toegestaan, hetgeen immers niet de bedoeling is.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.4. Trekkershutten en chalets (artikel 17.2.1. onder a).

Hier zijn volgens reclamant trekkershutten en chalets ten onrechte niet benoemd, terwijl ze in artikel 17.1.b (bestemmingsomschrijving) wel zijn benoemd.

Reactie:

De constatering van reclamant is juist.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen als volgt: artikel 17.2.1. sub a van de regels wordt aangevuld met de "trekkershutten en chalets", zodat duidelijk wordt dat ook deze bouwwerken zijn toegestaan.

2.5. Dienstwoningen (artikel 17.2.1. onder a).

Hier zijn volgens reclamant twee dienstwoningen ten onrechte niet benoemd, terwijl ze in artikel 17.1.b (bestemmingsomschrijving) wel zijn benoemd.

Reactie:

Voor de twee bedrijfswoningen is een specifieke regeling opgenomen onder artikel 17.2.3 in samenhang met 17.3. Abusievelijk is de afwijkingsmogelijkheid in artikel 17.4. niet van toepassing verklaard op de bedrijfsactiviteiten. Dit heeft alsnog plaatsgehad onder het kopje "Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan".

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.6. De maximuminhoud van een bedrijfswoning bedraagt 450m³

Omdat de camping het gehele jaar open is, en daarom de bedrijfswoningen permanent bewoond zijn, stelt reclamant voor om de inhoudsmaat van 450m³ te laten vervallen en de specifieke bouwregels aan te passen aan de gemiddelde maten zoals gesteld in de brochures "referentiewoningen nieuwbouw" (SenterNovem/VROM) en "EPN en nieuwbouw" (Agentschap NL / Ministerie van Binnenlandse Zaken en



Koninkrijksrelaties). Deze referentiewoningen zijn volgens reclamant ontwikkeld als theoretische onderlegger op grond van de hedendaagse eisen die worden gesteld aan woningbouw.

Gevraagd wordt om in plaats van een maximuminhoud de NEN 2580 norm te hanteren. NEN 2580 is volgens reclamant dé Nederlandse norm voor het bepalen van de oppervlakte en inhoud van een gebouw. Deze norm vormt volgens reclamant de basis van alle berekeningen van oppervlakten en inhouden van gebouwen. In de praktijk worden de termen 'gebruiksoppervlakte' (GO, voor woningbouw) en 'verhuurbare vloeroppervlakte' (VVO, voor utiliteitsbouw) het meest gehanteerd. Daarnaast wordt volgens reclamant NEN 2580 ook door het Bouwbesluit aangestuurd.

Gebruikers van de norm zijn onder andere makelaars, taxateurs, architecten, eigenaren van gebouwen (bijvoorbeeld beleggers), vastgoedadviseurs en de overheid (Rijk en gemeenten). Makelaars zijn per 1 sept. 2010 verplicht om bij de bepaling van het gebruiksoppervlak en inhoud van een huis of appartement de NEN 2580 norm te hanteren. De oppervlakte van een vrijstaande woning bedraagt gemiddeld 164 m² (bron: MNW).

Reactie

Een bedrijfswoning kan in planologische zin niet in alle opzichten worden vergeleken met een normale zelfstandige woning in een woonstraat of woonblok. Het bestemmingsplan staat een bedrijfswoning bij wijze van uitzondering toe als het dienstbaar is aan de hoofdbestemming c.q. bijdraagt aan een efficiënte bedrijfsvoering. Bij wijziging van de hoofdbestemming kan dat het vervallen van deze bouw- of gebruiksmogelijkheid met zich meebrengen. Bedrijfswoningen zijn dan ook geen zelfstandig handelbare objecten op de woningmarkt, zoals zelfstandige woningen binnen de bestemming "wonen". De maat van 450 m³ geldt standaard voor alle bedrijfswoningen binnen de gemeente. Wij wensen geen precedent te scheppen dat afbreuk kan doen aan de gestelde maat.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.7. Waarde – Archeologie

Artikel lid 33.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden luidt:

"Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten"

Naar aanleiding van dit artikellid uit de regels wijst reclamant erop dat een groot gedeelte van de camping - op basis van de hem bekende gegevens - op of omstreeks de 2,5 meter beneden NAP gelegen is. Dit heeft volgens hem tot gevolg dat alle in artikellid 33.3.2. genoemde werken en werkzaamheden verboden zijn op de camping. Dit impliceert volgens hem tevens, dat geen enkele tent zonder vergunning geplaatst kan worden, omdat immers haringen in de grond worden gedreven. Dit lijkt hem niet het beoogde doel van deze bepaling. Reclamant vraagt daarom dat in artikellid 33.3.3. rekening wordt gehouden met de activiteiten binnen zijn bedrijf.

Reactie:

Slechts werkzaamheden die dieper reiken dan 2,5 m -NAP en die tevens een oppervlakte van 200 m² beslaan zijn vergunningplichtig. Het in de grond slaan van haringen van een tent valt dus niet onder die bepaling, omdat genoemde oppervlakte niet wordt overschreden.



Daarnaast geldt bovendien nog dat het vergunningvereiste niet geldt voor (...) activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Waar het hier om gaat, is dat activiteiten zoals het uitgraven van waterpartijen of het oprichten van nieuwe gebouwen alleen vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd als ze binnen de genoemde marges van toegestane verstoring blijven. Als een bouwwerk of graafwerkzaamheid beide marges overschrijdt, is uiteraard een vergunning noodzakelijk en pas dan is de noodzaak van het uitvoeren van archeologisch onderzoek aan de orde.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Reclamant nummer 3

3.1. Bestemming Groen-1 Vroesenpark

De bestemmingsomschrijving van "Groen-1" luidende: "dat de gronden zijn bestemd voor (onder meer) groenvoorzieningen met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen", doet volgens reclamant geen recht aan de functie die het Vroesenpark vervult voor de buurt. In de eerste plaats is volgens hem de speeltuin hiermee niet positief bestemd. Het park wordt voorts met grote regelmaat gebruikt voor sportieve doeleinden (voetballen, hardlopen, outdoor fitness etc.). De bestemmingsomschrijving impliceert dat dit uitsluitend mogelijk zou zijn op de voet- en fietspaden. Tot slot heeft het park een grote functie als 'achtertuin' van veel Blijdorpers/Bergpolders en mensen uit de rest van Rotterdam. Met grote regelmaat wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die het park biedt om te kunnen drinken en eten. Dit zijn allemaal geen incidentele activiteiten die niet in een bestemmingsomschrijving opgenomen hoeven te worden. Reclamant wenst dat de bestemmingsomschrijving wordt aangepast, zodat dit aansluit op de functie die het park voor hem heeft.

Reactie:

Binnen deze groene bestemming is een gebruik als wijkpark gewoon toegestaan. Als voorbeeld kan worden verwezen naar Het Park in de wijk Scheepvaartkwartier, dat ook als groen is bestemd, maar ook voor allerlei sportieve recreatieve doeleinden wordt gebruikt. Voet- en fietspaden zijn slechts bedoeld om de ontspanningsmogelijkheden ten volle te kunnen benutten. De bestemming doet derhalve geen afbreuk aan de door u genoemde vormen van gebruik.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.2. Functies park

Het lijkt er volgens reclamant op dat de manier van vertalen van de omgevingsvergunning voor het paviljoen niet juist in het bestemmingsplan is opgenomen. Onderdeel van de omgevingsvergunning was volgens hem, dat ter plaatse verkoop is toegestaan van artikelen die gebruikt kunnen worden in het park. Het gaat volgens hem hierbij niet zozeer om voedsel en drank, maar ook om de verkoop van kolen voor barbecueën of aanverwante artikelen. Juist de verkoop van deze artikelen is een toegevoegde waarde van het paviljoen. Hierdoor ontstaat een synergie van functies. Als dit verbindend element er niet zou zijn, zou volgens reclamant juist sprake kunnen zijn van bijtende functies.



Reactie:

De vooronderstellingen van reclamant zijn niet terug te vinden in de bij besluit van 2 juni 2014 verleende omgevingsvergunning (omv. 14.02.00465), evenmin valt hierover een aanknopingspunt te vinden in de bij dat besluit behorende zienswijzenrapportage. Zelfs in het geval dat deze wel in de verleende omgevingsvergunning waren opgenomen, zou een onjuiste vertaling daarvan in het bestemmingsplan geen invloed hebben gehad op deze gebruiksmogelijkheden die uit de verleende omgevingsvergunning voortvloeien. Verkoop van kolen voor barbecueën of aanverwante artikelen is detailhandel. Dit kan niet op elk willekeurige plek worden toegestaan, omdat dit in strijd zou komen met provinciaal en gemeentelijk detailhandelsbeleid.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.3. Functies paviljoen

Het paviljoen zou volgens reclamant ook toiletvoorzieningen voor het park bevatten. Het lijkt reclamant dat dit ook opgenomen moet worden in het bestemmingsplan. Deze toegevoegde functie was volgens reclamant voor hem een reden geweest om geen beroep aan te tekenen tegen het plan en gaat ervan uit dat dit wordt hersteld. Het lijkt reclamant ook goed dat er duidelijkheid bestaat over de omvang van het terras, zodat er aan de andere kant ook duidelijkheid bestaat over de plek waar het barbecueën in het park is toegestaan.

Reactie:

De horecavoorziening/theeschenkerij dient mede een publiek belang. De conclusie van reclamant t.a.v. de sanitaire voorzieningen is juist. De sanitaire voorzieningen zullen beschikbaar zijn voor iedere parkbezoeker ongeacht of er wel of niet geconsumeerd wordt in de horecavoorziening/theeschenkerij. Abusievelijk is dit niet in de regels opgenomen, evenals dat ter plaatse een theeschenkerij/horeca-inrichting is toegestaan van circa 135 m² b.v.o. en een bijbehorend terras van circa 200 m². Overigens zou het achterwege laten van genoemde maten geen gevolgen hebben gehad voor de uitvoering van de omgevingsvergunning.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, als volgt, waarbij dient te worden aangetekend dat de bestemming "Groen - 1" wegens het vervallen van bestemming "Groen - 2", wordt gewijzigd in "Groen".

Regels

1. Artikel 9.1. Groen - 1

De naam van dit artikel wordt n.a.v. een ambtelijke wijziging: "Groen".

Aan dit artikellid wordt het volgende nieuwe sublid b toegevoegd, waarna de overige leden alfabetisch worden herschikt:

b. ter plaatse van de functieaanduiding horeca, voor horeca/theeschenkerij met bijbehorend terras, en sanitaire voorziening mede t.b.v. parkbezoekers;

De overige subleden van het artikellid worden doorgenummerd.

2. Artikel 9.2. wordt aangevuld met het volgende artikellid 9.2.3:

9.2.3. Bebouwingsnormen horeca/theeschenkerij het maximum b.v.o. bedraagt 135 m².



3.4. Afdekken gebouwen (dubbelbestemming cultuurhistorie)

Opgenomen is dat gebouwen die zijn afgedekt met een kap, bij herbouw met eenzelfde kap afgedekt moeten worden. Reclamant vindt dit een vreemde regeling, aangezien een kenmerk van de bouwwijze in de wijk is, dat (nagenoeg) alle gebouwen plat zijn afgedekt. Dit moet zijns inzien beschermd worden.

Reactie:

De dubbelbestemming cultuurhistorie heeft vooral betrekking op de bebouwing in de dierentuin. De woonbebouwing die grenst aan het Vroesepark, met veelal platte daken, maakt geen deel uit van het plangebied. De door reclamant bewoonde woning is daarom dan ook niet in het plangebied begrepen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

3.5. Kunststof of houten kozijnen

Reclamant geeft aan zich te kunnen voorstellen dat er bepalingen worden opgenomen ten aanzien van het gebruik van houten kozijnen. Op verschillende plaatsen (helaas ook mijn eigen huis) zijn kunststof kozijnen geplaatst. Dit verslechtert de uiterlijke kenmerken van de wijk enorm.

Reactie:

Dat volgens reclamant kunststof kozijnen de uiterlijke kenmerken in de wijk doen verslechteren is spijtig. Echter, bij cultuurhistorie gaat het niet om materiaalkeuze bij het bouwen, maar om het behoud en de bescherming van de nog aanwezige waarden uit het verleden (minstens 50 jaar oud) die karakteristiek zijn voor de wijk en als zodanig in het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid zijn opgenomen. Op de plekken waar houten kozijnen reeds zijn vervangen door kunststof kozijnen, valt tenslotte niets uit het verre verleden te behouden of te beschermen, zodat dit aspect dan ook niet van belang is voor de cultuurhistorie. Bovendien valt de door reclamant bewoonde woning buiten het plangebied Blijdorpsepolder.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

3.6. Sloopvergunning

Een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt uitsluitend verleend op het moment dat dit het aanzien niet schaadt. Het lijkt reclamant dat slopen wel is toegestaan op het moment dat uitzicht is op nieuwbouw en dat na nieuwbouw het aanzien niet zal worden geschaad.

Reactie:

De weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zijn limitatief en imperatief opgesomd in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betekent dat geen andere gronden mogen aangevoerd om de omgevingsvergunning te weigeren, maar ook dat als een van de weigeringsgronden zich voordoet de omgevingsvergunning ook moet worden geweigerd. Uitzicht op nieuwbouw valt hier niet onder. Overigens kan het voor handen zijn van een lopende aanvraag voor nieuwbouw ter plekke van de beoogde slooplocatie ook duidelijkheid verschaffen omtrent het antwoord op de vraag of het aanzien en/of de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht niet of niet in betekenende mate wordt geschaad.



Overigens kan het ontbreken van een dergelijke aanvraag eveneens de gewenste duidelijkheid verschaffen, bijvoorbeeld omdat er na sloop een open gat in de aaneengesloten bebouwing zal ontstaan. Doordat nieuwbouw ook aan welstandseisen zal moeten voldoen, vormt de welstandstoets ook een degelijk instrument om na te gaan hoe een nieuw bouwwerk kan worden ingepast binnen het beschermd stadsgezicht.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.7. Advies Commissie Welstand en Monumenten

Uit de regels blijkt volgens reclamant niet duidelijk wat de waarden van het beschermd stadsgezicht zijn. Nu wordt volgens reclamant besloten op basis van een (subjectief) advies van de commissie voor Welstand en Monumenten. Het zou niet meer dan logisch zijn dat blijkt op basis waarvan de commissie haar besluit baseert.

Reactie:

Het aspect cultuurhistorie in het bestemmingsplan vormt de neerslag van het te dien aanzien vastgestelde beleid, zoals dat is te vinden in "De Cultuurhistorische Verkenning 19e-eeuwse wijken", welke op 6 februari 2014 is vastgesteld door de voormalige deelgemeenteraad Noord. Het beleid is ook te vinden in de stukken betreffende het recentelijk door het Rijk formeel aangewezen beschermde stadsgezicht "Blijddorp-Bergpolder". Deze openbare documenten bieden inzicht in het ontstaan en de geschiedenis van een groot deel van gebied Noord. Uit deze documenten worden de elementen gelicht die waardevol en het beschermen waard zijn. Omdat er niet voor elke aanvraag om omgevingsvergunning voor het slopen een pasklaar antwoord kan worden gegeven op de vraag of het slopen schadelijk is voor de waardevolle elementen die bescherming verdienen, wordt per geval de onafhankelijke Commissie voor Welstand en Monumenten, die bestaat uit ter zake deskundigen, om advies gevraagd. Het is echter het college van B&W dat zelfstandig beslist of het advies zal worden opgevolgd, of dat een andersluidend besluit zal worden genomen. In de regel wordt besloten namens dit college. Doordat het advies van de Commissie wordt gebaseerd op eerdergenoemde, openbare en vooraf vastgestelde beleidsdocumenten en waarin de beslissingsuitgangspunten zijn opgenomen is het ook voor een ieder na te gaan of het advies is gebaseerd op die uitgangspunten. Derhalve is geen sprake van een subjectief advies waarvan de objectiviteit niet kan worden vastgesteld.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Belangenvereniging ZOAB en reclamanten genummerd 5 t/m 25 op lijst van reclamanten

Een aantal bewoners, conform de lijst met reclamanten, heeft op persoonlijke titel en betreffende hun woonboot de volgende zienswijzen ingediend. Daarnaast heeft de belangenvereniging ZOAB een zienswijze met dezelfde strekking ingediend. Beide zienswijzen worden hier integraal in behandeling genomen. Reclamanten verwijzen in verband met hun zienswijze naar een uitspraak van de Raad van State, die woonboten aanmerkte als woningen die vallen onder het regime van het Bouwbesluit.

4.1. Woonschip als bouwwerk bestemmen

Reclamanten maken bezwaar tegen het feit dat hun woonschepen niet zijn bestemd als bouwwerk.



Reactie:

Uit een recente uitspraak van de Raad van State blijkt dat woonschepen dienen te worden aangemerkt als een bouwwerk. Er is wetgeving in voorbereiding waarin woonschepen (als de onderhavige) zullen worden aangemerkt als "bouwwerken waarin wordt gewoond" en waaraan vooral eisen zullen worden gesteld m.b.t. de bouwconstructie, brandveiligheid en welstand. Dezerzijds bestaat geen bezwaar om vooruitlopend op een formeel-wettelijke regeling de begripsbepalingen in het bestemmingsplan hierop aan te passen, waardoor een woonschip wordt aangemerkt als een drijvend bouwwerk en daarbij de wijze van meten op te nemen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de ambtshalve voorgestelde wijziging van de begripsbepalingen van dit bestemmingsplan.

4.2. Wijze van bestemmen woonschip

Reclamanten willen dat hun woonschepen worden bestemd conform de bestemmingsomschrijving voor "Wonen" in artikel 31 van de regels van dit bestemmingsplan.

Reactie:

De Wro verplicht niet tot het hanteren van de door reclamanten voorgestelde methode van implementeren van woonschepen in een bestemmingsplan.

Wij geven er de voorkeur aan om bij drijvende bouwwerken de hoofdbestemming "Water - 2" aan te houden en daarbinnen een functie op te nemen voor drijvende bouwwerken zoals deze. Wij hechten ook in het belang van goed waterbeheer aan de handhaving van de eenheid van het onderliggende water.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.3. Bestemming Groen - 2

Reclamanten maken bezwaar tegen het feit dat de wal bij hun woonboten in het bestemmingsplan is opgenomen als "Groen - 2" en niet als "Tuin".

Reactie:

De bestemming tuin is naar ons oordeel inderdaad meer in overeenstemming met het feitelijke gebruik ter plaatse.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, conform de door ons ambtshalve voorgestelde wijziging van artikel 10 van de regels, onder het kopje: "ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan".

4.4. Woonschepenligplaats niet op de verbeelding

Reclamanten maken bezwaar tegen het feit dat de woonschepenligplaats onjuist op de verbeelding is ingetekend. In dit verband wordt verwezen naar paragraaf 2.3.9. van de toelichting.

Reactie:

In eerste instantie was de implementatie van de woonschepenligplaats gebaseerd op het "Besluit aanwijzing ligplaatsen woonschepen 2013". Die grondslag is komen te vervallen.



Aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkeling beoogt mogelijk te maken, is uitsluitend het gebied waar thans nog woonschepen aanwezig zijn aangewezen als ligplaats. Paragraaf 2.3.9. is dan ook verwijderd uit de toelichting (zie onder het kopje "Ambtelijk voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan", laatste alinea).

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.5. Woonboot per vlak

Reclamanten maken bezwaar tegen het feit dat hun woonboten en overige bouwwerken niet per object en binnen een vlak zijn ingetekend op de verbeelding.

Reactie:

Dit aspect is bij deze woonschepenligplaats niet aan de orde omdat het scheepsoppervlak per definitie tevens bouwvlak is. De woonschepen zijn bovendien drijvende bouwwerken: blijkens hun constructie bestemd om te drijven, dus roerend van aard. Er bestaat geen verdergaande relatie met de onderliggende bestemming dan het recht om ter plaatse met een drijvend bouwwerk (woonschip) ligplaats in te nemen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.6. Bijbehorende bergingen en overige bouwwerken

Reclamanten maken bezwaar tegen het feit dat de bijbehorende bergingen en overige bouwwerken op de wal niet op de verbeelding zijn ingetekend en in de planbeschrijving genoemd.

Reactie:

Voor deze bergingen en overige bouwwerken is voor zover bekend nooit bouw- of omgevingsvergunning aangevraagd en verleend. De bergingen, evenals de schuttingen/erfafscheidingen staan op een in stedenbouwkundig opzicht zeer gevoelige locatie: grenzend aan openbaar toegankelijk gebied. In een aantal gevallen ligt de begrenzing prominent op de scheidslijn tussen openbaar toegankelijk gebied en groen. In enkele gevallen wordt deze scheidslijn ter hoogte van het dak overschreden. Deze bouwwerken, waarvan sommige hoger reiken dan 2 meter bouwhoogte, dragen sterk bij aan de wandwerking langs de Kanaalweg. Dit is ongewenst. Voor dit gebied hanteert de gemeente bovendien welstandseisen. Er is geen grond deze illegaal tot stand gekomen bouwwerken zonder meer in het bestemmingsplan op te nemen. Evenwel is de aanwezigheid van deze illegale bouwwerken, van gemeentewege geruime tijd gedoogd. Om deze reden is gezocht naar een oplossing die enerzijds tegemoet komt aan de verwachtingen van de bewoners t.a.v. de instandhouding van die bouwwerken. Anderzijds dient een oplossing ook dienstig te zijn aan het belang van gemeente: het realiseren van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

Dit heeft geresulteerd in een ambtshalve voorstel aan uw raad, welke erop neerkomt dat de bestaande bebouwing (met inbegrip van de erfafscheidingen) die reeds aanwezig was ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan in stand mag blijven, met dien verstande dat zodra men tot sloop overgaat van deze bestaande bouwwerken slechts één nieuwe berging per woonschip teruggebouwd mag worden met een b.v.o van maximaal 20 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter.



In genoemd voorstel is ook voorzien in een regeling voor de illegale erfafscheidingen die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan reeds aanwezig waren. Deze mogen in stand blijven, maar mogen bij sloop te worden vervangen door de erfafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 1 meter. Dit doet recht aan de aangrenzende bestemming die de functie van openbaar toegankelijk gebied heeft. De voorgestelde planologische regeling staat los van het vereiste dat tevens privaatrechtelijke toestemming is vereist voor het gebruik van de grond (inclusief water). Dit laatste (privaatrechtelijke toestemming), is een aspect dat buiten het bereik van de bestemmingsplanprocedure valt.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren. Voor het overige verwijzen wij naar onze ambtshalve voorstel.

5. Reclamanten genummerd 26 en 27 op lijst van reclamanten

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de vorige zienswijze 4, met dien verstande dat de reclamanten hun zienswijze niet hebben voorzien van naam, adres en woonplaats. De geplaatste handtekeningen bieden ook geen aanknopingspunt om de afzenders te achterhalen. Omdat de inhoud van deze twee zienswijzen inhoudelijk niet verschilt van de zienswijze van reclamanten 5 t/m 25, is er ook geen grond deze aan een beschouwing te onderwerpen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze buiten behandeling te laten.



Voorstel:

Samenvattend stellen wij u voor :

1. de zienswijze met het nummer 5 buiten behandeling te laten;
2. de zienswijzen met de nummers 3.4. en 3.5. voor kennisgeving aan te nemen;
3. de zienswijzen met de nummers 1.1., 1.2., 1.3., 2.1., 2.2., 2.4, 3.3., 4.1., 4.3.,
gegrond te verklaren;
4. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
5. het bestemmingsplan Blijdorpsepolder NL.IMRO.0599.1061Blijdorpsepl-on02 met
bijbehorende ondergrond GBKR126567, GBKR126568, GBKR126569,
GBKR127567, GBKR127568, GBKR127569, GBKR128567, GBKR128568 en
GBKR128569, in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het
voorstel van burgemeester en wethouders;
6. geen exploitatieplan vast te stellen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

Ph. F. M. Raets

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. ontwerpbestemmingsplan "Blijdorpsepolder";
2. verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan "Blijdorpsepolder";
3. ingekomen zienswijzen;
4. namenlijst geanonimiseerde reclamanten/natuurlijke personen;
5. advies gebiedscommissie Noord d.d. 30 april 2015.



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 februari 2016
(raadsvoorstel nr. "Dit vult griffie later in");

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

besluit:

1. de zienswijze met het nummer 5 buiten behandeling te laten;
2. de zienswijzen met de nummers 3.4. en 3.5. voor kennisgeving aan te nemen;
3. de zienswijzen met de nummers 1.1., 1.2., 1.3., 2.1., 2.2., 2.4, 3.3., 4.1., 4.3., gegrond te verklaren;
4. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
5. het bestemmingsplan Blijdorpsepolder NL.IMRO.0599.1061Blijdorpsepl-on02 met bijbehorende ondergrond GBKR126567, GBKR126568, GBKR126569, GBKR127567, GBKR127568, GBKR127569, GBKR128567, GBKR128568 en GBKR128569, 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 "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,



Bestemmingsplan Blijdorpsepolder

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 februari 2016
(raadsvoorstel nr. 16bb825);

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

besluit:

1. de zienswijze met het nummer 5 buiten behandeling te laten;
2. de zienswijzen met de nummers 3.4. en 3.5. voor kennisgeving aan te nemen;
3. de zienswijzen met de nummers 1.1., 1.2., 1.3., 2.1., 2.2., 2.4, 3.3., 4.1., 4.3., gegrond te verklaren;
4. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
5. het bestemmingsplan Blijdorpsepolder NL.IMRO.0599.1061Blijdorpsepl-on02 met bijbehorende ondergrond GBKR126567, GBKR126568, GBKR126569, GBKR127567, GBKR127568, GBKR127569, GBKR128567, GBKR128568 en GBKR128569, 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 18 februari 2016.

De griffier,

De voorzitter,

