



Van: Pieter van der Brugge
Telefoon: 14 010

Ons kenmerk: M2409-3820 - 24bo008921
Bijlage(n): 12

Onderwerp: Vaststelling GBP Middelland - Het
Nieuwe Westen

Datum: B&W 10 december 2024

Verzonden 19 februari 2025

HERZIEN RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen 1.1, 2.1, 3.1, 4.4, 6.1 en 10.1 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen 1.2, 2.2, 4.6, 8.4, 8.5, 8.8, 9.4, 9.5, 9.8 en 11.2 ongegrond te verklaren;
3. de zienswijzen 4.1, 4.2, 4.3, 4.5, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 7.1, 8.1, 8.2, 8.3, 8.6, 8.7, 9.1, 9.2, 9.3, 9.6, 9.7 en 11.1 voor kennisgeving aan te nemen;
4. het bestemmingsplan 'Middelland – Het Nieuwe Westen' met IMRO-code NL.IMRO.0599.BP1081MidNwWesten-on01 gewijzigd conform de voorstellen in de bij het bestemmingsplan behorende 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' en met de ondergrond BGT 12656700, 12756500, 12756600, 12756700, 12856600 en 12856700 in elektronische vorm vast te stellen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan krijgt het gebied een actueel planologisch kader. De vorm van het kader voldoet aan de landelijke technische eisen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft eind 2021 ter inzage gelegen. Daarover hebben wij u geïnformeerd bij brief met kenmerk 21bb13136. Vanwege de complexiteit heeft het langere tijd geduurd voordat wij u een raadsvoorstel konden aanbieden.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:



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

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

- Meerjarenprogramma voor de actualisering van bestemmingsplannen;
- Toezegging 20bb17784 (18-11-2020) over omissies in bestemmingsplannen ten aanzien van beschermd stadsgezicht met daarin oplossingsrichtingen voor de toekomst;



- Toezegging 21bb1652 (28-01-2021) over de manier waarop de laatste 15% van de bestaande omissies ten aanzien van beschermd stadsgezicht worden geborgd in bestemmingsplannen (aanvulling op toezegging 20bb17784).

Toelichting

Aanleiding herzien raadsvoorstel

Op het moment van B&W behandeling van dit raadsvoorstel ontbraken het definitieve hogere waarden-besluit en het definitieve akoestische onderzoek nog. Deze stukken zijn nu gereed en opgenomen in de bijlagen van dit raadsvoorstel (respectievelijk als bijlage 11 en 12). Verder is de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen herzien (bijlage 10): dit is nader toegelicht in een separate wethoudersbrief. Er zijn geen verdere, inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het vorige raadsvoorstel.

1. Aanleiding

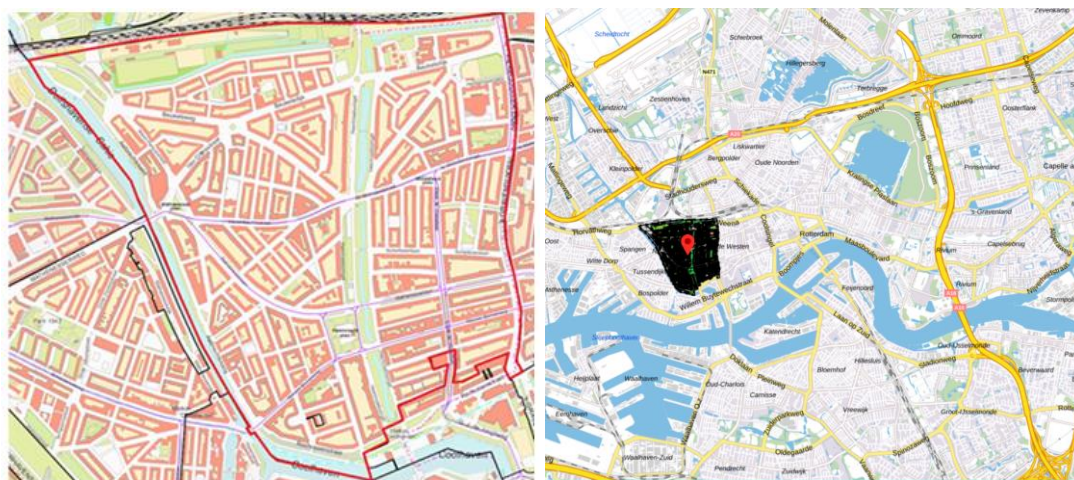
Op 13 december 2016 hebben wij besloten tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en het voeren van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Middelland - Het Nieuwe Westen'. Het bestemmingsplan uit 2009 is verouderd. Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel de actuele en juridische kaders voor de ruimtelijke ordening in het gebied planologisch te verankeren.

Net als het bestemmingsplan uit 2009 is het nieuwe plan gedetailleerd met vrij strakke bestemmingsvlakken, maar biedt het flexibiliteit met veel locaties met gemengde bestemmingen.

Twee projectbestemmingsplannen en de parapluherzieningen voor de thema's parkeren, horecaterrassen, biologische veiligheid en evenementen worden opgenomen in het nieuwe plan, evenals de in de afgelopen planperiode verleende vergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan.

2. Begrenzing plangebied

De spoorlijn Rotterdam Centraal – Schiedam vormt de noordelijke grens. De Henegouwerlaan en 's-Gravendijkwal vormen de oostgrens. De Delfshavense Schie en de Coolhaven vormen de grens in het westen en in het zuiden sluit het bestemmingsplangebied aan op bestemmingsplan Dijkzigt.



Plangebied

3. Nieuwe ontwikkelingen en wijzigingen t.o.v. vigerend plan

Hieronder volgt een opsomming van de zaken waarvan wij u voorstellen deze in dit bestemmingsplan anders te regelen dan in het geldende bestemmingsplan.



a. Beperking bouwmogelijkheden in beschermd stadsgezicht

Het bestemmingsplan uit 2009 biedt op veel locaties ruimte om de bestaande bebouwing met met één, twee of zelfs drie bouwlagen op te toppen. Dit geldt ook voor de ca. 50 panden die zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Een optopping van de karakteristieke gevelwanden kan aanzienlijke gevolgen hebben, zeker als het gaat om panden die deel uit maken van een zorgvuldig ontworpen ensemble.

Om het stadsgezicht beter te beschermen worden de extra bouwlagen in het vast te stellen bestemmingsplan slechts mogelijk gemaakt na het doorlopen van een binnenplanse afwijkingsprocedure waarbij aan specifieke criteria wordt getoetst, en na een positief advies van de Commissie voor Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed.

b. Dakterrassen en dakopbouwen

Bij het toetsen van nieuwe initiatieven aan de regeling voor dakopbouwen en -terrassen uit het vigerende bestemmingsplan is gebleken dat de regeling verduidelijking behoeft. In het nieuwe plan is deze verduidelijking opgenomen. Dakterrassen zijn nu toegestaan binnen alle bestemmingen waar de functie 'wonen' is toegestaan. Daarnaast mag er een voorziening gebouwd worden ten behoeve van de toegang tot het dakterras (behalve binnen het beschermd stadsgezicht). Door een iets ruimer toegestane maatvoering sluit de regeling beter aan bij de feitelijke situatie en is de regeling meer werkbaar.

c. Bescherming cultuurhistorisch beeldbepalende panden

Voor Middeland – Het Nieuwe Westen is een Cultuurhistorische Verkenning (CV) vastgesteld (2020). Panden en complexen die op grond van de CV zijn aangemerkt als 'beeldbepalend' zijn voorzien van een dubbelbestemming (Waarde – Cultuurhistorie 2). Hiermee werpen we een drempel op tegen sloop en kunnen we eisen stellen aan eventuele nieuwbouw. Het gemeentebestuur kan een sloopvergunning verlenen als maatschappelijke, technische dan wel economische overwegingen zwaarwegend genoeg zijn om een uitzondering te maken.

d. Ligplaatsen binnenvaart

Ligplaatsen in de Schie waren toegestaan in het bestemmingsplan dat vooraf ging aan het vigerende. In het vigerende plan zijn de ligplaatsen niet geregeld, maar op grond van het overgangsrecht zijn ze nog altijd toegestaan. Het vast te stellen plan benoemt de ligplaatsen weer als toegestaan gebruik, zonder dat er sprake is van een nieuwe ontwikkeling of een verruiming van mogelijkheden.

In 2022 en 2023 zijn er via de Ombudsman klachten geuit over geluidshinder als gevolg van het gebruik van ligplaatsen door binnenvaartschepen in de Schie. Dit is na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in het proces terecht gekomen. Er is toegezegd de Ombudsman aangehaakt te houden in het verdere proces van het bestemmingsplan.

Er zijn inmiddels walstroomvoorzieningen aangelegd en een generatorverbod ingesteld. Omwonenden geven aan dat de overlast sindsdien is afgenomen.

Op grond van akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat bij naleving van het generatorverbod de resterende geluidsbelasting geen aantasting vormt van een acceptabel woon- en leefklimaat. In een bijgevoegd advies wordt onderbouwd dat er in het vast te stellen bestemmingsplan geen beperkende maatregelen hoeven te worden opgenomen.



e. Essenburgpark passend bestemmen

In 2015 heeft de gemeente besloten de gronden tussen de Abraham van Stolkweg, Essenburgsingel, Heemraadssingel en de spoorlijn (RFC-weg en omgeving) aan te kopen en in te richten als stadspark. In het nieuwe bestemmingsplan zijn voor het inmiddels gerealiseerde park de bestemmingen 'groen' en 'water' opgenomen.

f. Minder detailhandel in transformatiegebieden

Het bestemmingsplan uit 2009 maakte op veel locaties detailhandel mogelijk. In het nieuwe bestemmingsplan zijn op diverse locaties de mogelijkheden aangepast of vervallen, in lijn met het huidige detailhandelbeleid. De meeste winkelgebieden in het gebied blijven behouden, maar de Vierambachtsstraat is aangewezen als transformatiegebied. Hier zijn alleen de bestaande winkels bestemd en is bij andere panden met een gemengde bestemming geen detailhandel meer toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is wonen mogelijk gemaakt op de begane grond. Panden die de afgelopen jaren getransformeerd zijn naar woning hebben een woonbestemming gekregen. De Beukelsdijk, Hooi drift, Burgemeester Meineszplein en Gerrit van der Lindestraat zijn aangewezen om volledig te transformeren naar woongebied. Hier zijn onbenutte planologische mogelijkheden voor detailhandel komen te vervallen en wordt bijgedragen aan realisatie van een rustig woon- en leefklimaat.

g. Geen uitsterfconstructie meer voor kantoren

De Mathenesserlaan en Heemraadssingel kenden in het verleden een concentratie aan kantoren. In de tijd dat het vigerende plan werd opgesteld, werd dit als een onwenselijke situatie gezien, onder andere vanwege de sociale veiligheid. Daarom zijn de kantoren in het vigerend bestemmingsplan voorzien van een zeer strakke maatbestemming met uitsterfconstructie. In totaal ging het om 180 adressen. De afgelopen planperiode is de uitsterfconstructie geëffectueerd en zijn op ca. 130 locaties kantoren verdwenen. Op deze locaties zijn geen kantoren meer toegestaan en mag alleen nog gewoond worden. Op de overige locaties is nog wel een kantoor toegestaan en is de maatbestemming uit het vorige bestemmingsplan overgenomen. De uitsterfconstructie is komen te vervallen omdat er geen sprake meer is van een onwenselijke situatie.

h. Minder maatschappelijke voorzieningen 's-Gravendijkwal

De 's-Gravendijkwal kent een historisch gegroeide concentratie van voorzieningen in de sfeer van maatschappelijke opvang (opvang van dak- en thuislozen, drugsverslaafden, kwetsbare groepen). Om die reden heeft het vorige college van B&W besloten dat er verdunning van het aantal voorzieningen gaat plaatsvinden. De verdunningsactie heeft ertoe geleid dat een opvanglocatie aan de 's-Gravendijkwal 43 afgestoten wordt. Het pand zal getransformeerd worden naar woongebouw. De maatschappelijke bestemming uit het vigerende plan wordt daarom in het nieuwe bestemmingsplan omgezet in een woonbestemming. Aan de overzijde van de 's-Gravendijkwal, buiten het plangebied, is overeenstemming bereikt over nummer 122. Ook hier wordt getransformeerd naar wonen. Het proces van verdunning is hiermee afgerond.

i. Evenementenbeleid

In 2022 is het bestemmingsplan Parapluherziening Evenementen voor heel Rotterdam vastgesteld. Voor alle bestemmingsplannen die daarna worden vastgesteld, is het de bedoeling dat de regeling daarin wordt overgenomen.



4. Hogere waarden Wet geluidhinder

In 2019 is de geluidbelasting onderzocht van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Daaruit volgt dat ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan hogere waarden dienen te worden vastgesteld voor diverse locaties. Het ontwerpbesluit tot vaststellen van hogere waarden heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Omdat er inmiddels vijf jaar zijn verstreken sinds het onderzoek, wordt een actualisatie uitgevoerd. Het definitief besluit hogere waarden wordt door de DCMR genomen.

5. Milieu en m.e.r.-beoordelingsplicht

In 2020 hebben wij besloten geen m.e.r.-beoordeling op te stellen bij dit bestemmingsplan, op grond van de conclusie dat de ontwikkelingen op zichzelf en als geheel géén activiteit vormen ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Dit bestemmingsplan staat enkele nieuwe ontwikkelingen toe. Gezien de maximale omvang van deze ontwikkelingen zijn geen wezenlijke negatieve effecten op het milieu te verwachten. Dit blijkt uit de rapportages van de milieuonderzoeken. Het plangebied ligt niet in of nabij het nationaal natuurnetwerk of een Natura 2000 gebied. Het bestemmingsplan is niet kaderstellend voor mogelijke toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige activiteiten.

6. Parkeren

Dit bestemmingsplan maakt geen grote ontwikkelingen mogelijk met gevolgen voor de parkeerdruk in de wijk. Van het bestemmingsplan afwijkende initiatieven voor nieuwbouw of functiewijziging van gebouwen worden bij de vergunningaanvraag getoetst aan het door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid. Het voldoen aan de parkeernormen is verplicht op grond van artikel 44 van de regels van dit bestemmingsplan.

Participatie

Informatieavonden

In de periode van terinzagelegging zijn drie digitale informatieavonden georganiseerd waarbij eenieder vragen kon stellen met betrekking tot het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 15 november 2021 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 11 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen. Een samenvatting en de beantwoording van de zienswijzen zijn opgenomen in de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (bijlage 10).

Advisering Gebiedscommissie Delfshaven

De Gebiedscommissie Delfshaven is op 12-11-2021 gevraagd om advies te geven over het ontwerpbestemmingsplan Middelland – Het Nieuwe Westen. In de vergadering van 11-01-2022 heeft de gebiedscommissie besloten om niet te adviseren op het ontwerpbestemmingsplan. De wijkraad Middelland-Nieuwe Westen is in augustus 2024 geïnformeerd over stand van zaken van het plan en de zienswijzen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Kostenverhaal en exploitatieplan

In het plangebied is één ontwikkellocatie. Op deze locatie aan de Claes de Vrieselaan 25 t/m 29 zijn woningen gesloopt ten behoeve van de ontmanteling van een blindganger. Op de locatie worden weer nieuwe woningen teruggebouwd.



Deze passen binnen het bestemmingsplan. Omdat er gronduitgifte plaats zal vinden, heeft de gemeente voor die locatie een grondexploitatie opgesteld. Daarbij zullen de door de gemeente te maken kosten worden verrekend in de verkoopprijs van de grond. Dat wordt vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. Hiermee is het verhaal van de kosten van grondexploitatie verzekerd.

Het bestemmingsplan geeft verder geen aanleiding voor wettelijk verplicht kostenverhaal. De enige wijziging ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan betreft een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van een aantal bestaande panden. Deze verruiming is geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening. Hierop is geen wettelijk kostenverhaal van toepassing.

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan is een exploitatieplan daarom niet aan de orde.

Op grond van het bovenstaande is het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar.

Recht dat van toepassing is

Op grond van het overgangsrecht in art. 4.6, tweede lid van de Invoeringswet Omgevingswet is het oude recht van toepassing op bestemmingsplannen die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage zijn gelegd. Onder andere de Wet ruimtelijke ordening geldt dus voor dit bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarop de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.



Bijlage(n):

Bijlage 1 – Ontwerp bestemmingsplan Middelland - Het Nieuwe Westen (toelichting en regels)

Bijlage 2 – Verbeelding

Bijlage 3 – Zienswijzen geanonimiseerd

Bijlage 4 – Zienswijzen niet geanonimiseerd - vertrouwelijk

Bijlage 5 – Reclamantenlijst - vertrouwelijk

Bijlage 6 – Onderbouwing aantal ligplaatsen

Bijlage 7 – Geluidrapport aanlegplekken

Bijlage 8 – Aanvullend geluidsonderzoek

Bijlage 9 – Advies ligplaatsen

Bijlage 10 – Herziene Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bijlage 11 – Definitief hogere waardenbesluit (wordt toegevoegd aan de bijlagen van de regels van het bestemmingsplan)

Bijlage 12 – Definitief akoestisch onderzoek (vervangt in de toelichting de bestaande bijlage 3)

Vaststelling van het bestemmingsplan Middelland – Het Nieuwe Westen

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het herzien raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 19 februari 2025 (raadsvoorstel nr. 25bb001259/24bo008921);

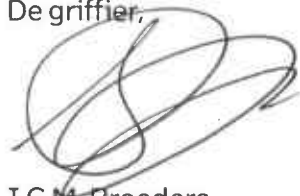
gelet op artikel 4.6, tweede lid van de Invoeringswet Omgevingswet, artikel 3.1 en artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzen 1.1, 2.1, 3.1, 4.4, 6.1 en 10.1 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen 1.2, 2.2, 4.6, 8.4, 8.5, 8.8, 9.4, 9.5, 9.8 en 11.2 ongegrond te verklaren;
3. de zienswijzen 4.1, 4.2, 4.3, 4.5, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 7.1, 8.1, 8.2, 8.3, 8.6, 8.7, 9.1, 9.2, 9.3, 9.6, 9.7 en 11.1 voor kennisgeving aan te nemen;
4. het bestemmingsplan 'Middelland – Het Nieuwe Westen' met IMRO-code NL.IMRO.0599.BP1081MidNwWesten-on01 gewijzigd conform de voorstellen in de bij het bestemmingsplan behorende 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' en met de ondergrond BGT 12656700, 12756500, 12756600, 12756700, 12856600 en 12856700 in elektronische vorm vast te stellen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 maart 2025.

De griffier,



I.C.M. Broeders

De voorzitter,



C.J. Schouten

BIJLAGE 10

Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Deel A - Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

1 Reclamant 1

1.1 Bouwhoogte originele uitbouwen opnemen

Reclamanten geven aan dat bij een aantal panden aan de Claes de Vrieselaan (even en oneven zijde) de originele achterhuizen niet op de verbeelding staan, maar bestemd zijn als Tuin. Deze achterhuizen (in twee bouwlagen) zijn echter in gebruik als woning en zijn onlosmakelijk verbonden met de huizen. Daarnaast zijn de achterhuizen vele malen ruimer dan de bebouwingsmogelijkheden in de bestemming 'Tuin'.

Reactie:

Als gevolg van het overgangsrecht zijn de originele achterhuizen in het ontwerpbestemmingsplan nog steeds toegestaan. Daarbij heeft een groot aantal panden inclusief de achterbouw de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' gekregen, met daarbij de opgeworpen drempel tot sloop. Toch lijkt het ons beter omwille van een juiste weergave van bestaande rechten de achterhuizen conform de bestaande bouwhoogte op het moment van vaststelling te bestemmen.

Voorstel: aanpassen verbeelding

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren. En de verbeelding als volgt aan te passen: de achterhuizen worden voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1'



Links het ontwerpbestemmingsplan, rechts het voorstel voor het vast te stellen bestemmingsplan

Voorstel: aanpassen regels

Aan artikel 27.2.2 wordt een extra lid 'd' toegevoegd, luidende:

d. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding sba-1 geldt als maximale bouwhoogte van een bouwwerk de bouwhoogte van het bouwwerk dat op het moment van vaststellen van dit bestemmingsplan legaal aanwezig was.

1.2 Geen extra bouwlaag toestaan bij Claes de Vrieselaan 42-44

Reclamant geeft aan dat het aantal bouwlagen te globaal is weergegeven. De panden hebben ter plaatse 3 bouwlagen, terwijl 4 bouwlagen zijn toegestaan. Reclamant vindt een extra dakopbouw ongewenst voor het straatbeeld.

Reclamanten zien graag de bouwcontouren en bouwhoogten op de juiste wijze, zoals deze nu gebouwd zijn, weergegeven op de plankkaart. Reclamanten zijn van mening dat, zoals het nu op de plankkaart is weergegeven, niet klopt met de huidige situatie.

Reactie:

Het toegestane aantal bouwlagen is overgenomen uit het bestemmingsplan van 2009. Het nieuwe bestemmingsplan heeft niet als doel deze bouwmogelijkheid weg te nemen. De betreffende percelen maken deel uit van een beeldbepalende straatwand, maar liggen niet in het beschermd stadsgezicht.

In het bestemmingsplan is opgenomen wat op een bepaalde locatie toegestaan is, niet wat op dat moment de huidige situatie is.

Voorstel: ongegrond

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2 Reclamant 2

2.1 Tekstuele aanpassing toelichting ontstaan Delfshaven

Reclamant geeft aan dat in de toelichting staat dat Delfshaven rond 1500 is ontstaan, terwijl dit rond 1400 moet zijn.

Reactie:

In de cultuurhistorische verkenning Middelland & Nieuwe Westen staat dat Delfshaven in 1389 is ontstaan, dus het jaartal kan worden aangepast.

Voorstel: toelichting aanpassen

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

In paragraaf 3.1.1 in de toelichting het jaartal 1500 te vervangen door 'rond 1400' en de volgende tekst toe te voegen: *De nederzetting Delfshaven ontstond aan de monding van de Delfshavense Schie, de vaart die in 1389 tussen Overschie en de Nieuwe Maas is aangelegd. Delfshaven fungeerde als satellithaven van Delft.*

2.2 Stukje Nieuwe Binnenweg is meer archeologisch waardevol

Reclamant ziet geen reden om de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 1' te leggen op een strook langs de Hooidrift tussen de C.P. Tielestraat en Aelbrechtskade. Hij verzoekt deze te verwijderen. Reclamant verwacht meer waarden aan te treffen aan weerszijden van de Nieuwe Binnenweg en voor de Nieuwe Binnenweg zelf tussen Heemraadsplein en de Lage Erfbrug en vraagt de genoemde bestemming daar te leggen. Dit omdat rond de Hooidrift op historische kaarten vooral sprake was van weiland, terwijl rond de andere genoemde wegen sprake was van een voetpad uit de 15^e, 16^e of 17^e eeuw naar Delfshaven.

Reactie:

Bij de indeling van de verschillende verwachtingswaarden is in dit geval vooral van belang geweest de vermoedelijke locatie van een vroegere waterkering ter hoogte van de huidige Hooidrift plus een strook waar bebouwing langs de Aelbrechtskade was ontstaan. Het 17^e-eeuwse voetpad is niet specifiek aangemerkt, maar ook daar rust in voldoende mate archeologische bescherming op, gelet op de andere archeologische dubbelbestemmingen.

Voorstel: ongegrond

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3 Reclamant 3

3.1 Aantal bouwlagen voor de achterbouw van Zwaerdecroonstraat 2-6

Reclamant geeft aan dat door een fout in het ontwerp bestemmingsplan vijf panden (waarin twintig wooneenheden) worden benadeeld. Het betreft Zwaerdecroonstraat 2 en 's-Gravendijkwal 137, 139, 141 en 143.

In het ontwerpbestemmingsplan is een ongewenste vierlaagse bebouwing toegestaan aan de achterzijde van Zwaerdecroonstraat 6. Reclamant is van mening dat door de mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt het toegestane bouwvolume te groot is voor de omliggende bebouwing. De tuinen van de Zwaerdecroonstraat 2 en 's-Gravendijkwal 137 en 139 zullen geen zonlicht meer ontvangen en het vrije uitzicht zal verdwenen zijn. Voor de panden aan de 's-Gravendijkwal 141 en 143 zal er geen privacy meer zijn op de balkons.

Reclamant doet het voorstel de vier lagen te beperken tot een bouwdeel met een diepte van 11,35 meter vanaf de voorgevel. De hoogte van huidige achterbouw wil hij maatgevend maken voor het daarachter liggend deel van het perceel. Het meest zuidelijk gelegen deel van het vlak met de ongewenste bouwhoogte betreft een inmiddels verdwenen schuurtje op een naastgelegen perceel. Dit dient bestemd te worden als tuin.

Reclamant geeft aan dat voor het pand Zwaerdecroonstraat 2 niet nodig is de maximale bouwhoogte van vier lagen over het volledige pand te leggen. De huidige tweelaagse achterbouw kan op de verbeelding worden overgenomen.

Reactie:

Voor zover na te gaan is er geen specifieke reden om voor de achterbouw van no. 6 vier lagen met kap toe te staan. Dat past niet in de situatie. Inmiddels is een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van Zwaerdecroonstraat 6. Bij deze vergunning is rekening gehouden met de bovenstaande zienswijze. Er is geen bezwaar of beroep ingediend tegen de vergunning.

Wat no. 2 betreft: het volledig benutten van de huidige bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan zou, gezien de ligging van het pand in een binnenhoek, niet mogelijk zijn. De huidige situatie is hier maatgevend.

Het schuurtje op het perceel behorend bij 's-Gravendijkwal 141 is niet meer aanwezig, maar er is geen reden om het bouwrecht weg te nemen. Voor de bouwhoogte wordt aangesloten bij het naastgelegen perceel Zwaerdecroonstraat 6.

Voorstel: verbeelding aanpassen

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan voor nummer 6 volgens de verleende vergunning aan te passen en voor nummer 2 volgens de zienswijze.

De uitwerking daarvan is als volgt. In het vergunde bouwplan zien we:

De 1e bouwlaag (BG) loopt tot de achtergrens van het kadastraal perceel;

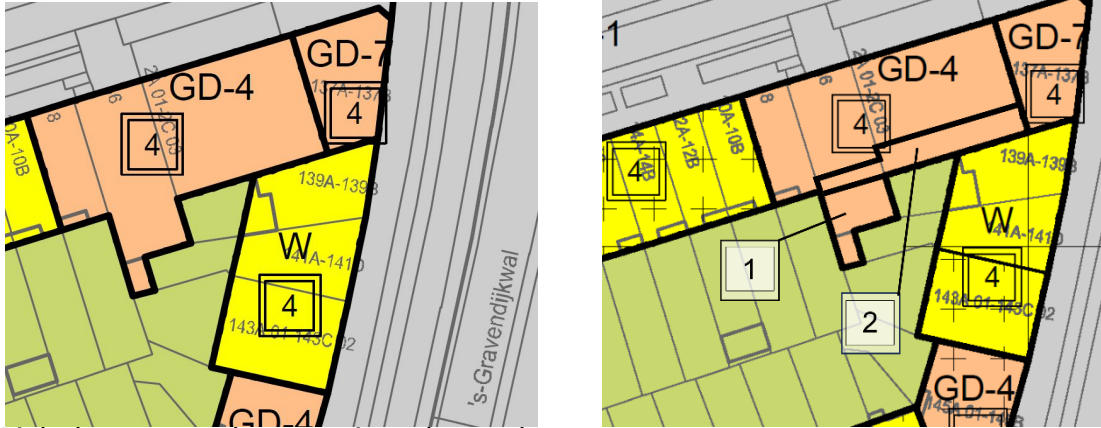
De 2e bouwlaag is 13,3m diep. De achtergevel ligt op de lijn van de achterzijde van de bebouwing ten westen van het pand, inclusief de balkons;

De 3^e en 4^e bouwlaag zijn 12,0m diep. De achtergevel ligt gelijk aan de achtergevel van de naastgelegen bebouwing ten westen van het pand, exclusief de balkons.

Vertaald naar de verbeelding van het bestemmingsplan:

- Op 12,00 meter vanaf de voorgevel van huisnummer 6 wordt een lijn getrokken parallel aan de voorgevel. Vóór deze lijn (vanaf de voorgevel gezien) geldt de bouwaanduiding 'maximaal 4 bouwlagen'. Achter deze lijn, tot aan de denkbeeldig doorgetrokken lijn die de grens met de bestemming Tuin vormt, geldt een bouwaanduiding 'maximaal 2 lagen'.
- Het bouwdeel van huisnummer 6 dat achter de laatstgenoemde lijn ligt, krijgt een bouwaanduiding 'maximaal 1 laag'.

- Op 9,50 meter vanaf de voorgevel van huisnummer 2 wordt een lijn getrokken parallel aan de voorgevel. Vóór deze lijn (vanaf de voorgevel gezien) geldt de bouwaanduiding 'maximaal 4 bouwlagen'. Achter deze lijn, tot aan de lijn die de achterkant van het kadastraal perceel volgt, geldt een bouwaanduiding 'maximaal 2 lagen'.
- Het deel van de bestemming GD-4 op het perceel behorend bij 's-Gravendijkwal 141 krijgt de bouwaanduiding 'maximaal 1 laag'.



Links het ontwerpbestemmingsplan, rechts het voorstel voor het vast te stellen bestemmingsplan

4 Reclamanten Heemraadssingel e.o.

4.1 Bestemmingsplan gaat uit van verouderd beleid; het is beter om een omgevingsplan te maken

Reclamant geeft aan dat het niet slim is om een nieuw bestemmingsplan te maken gebaseerd op vigerend, vaak oud beleid. Reclamant vindt het beter om vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan te maken.

Reactie:

Er wordt voortdurend gewerkt aan nieuwe visies en beleid op onderwerpen. Zodra nieuw beleid is vastgesteld, kunnen keuzes in het bestemmingsplan worden vertaald naar juridische regels. Recent vastgesteld beleid wordt verwerkt in dit bestemmingsplan.

Een omgevingsplan vaststellen neemt (veel) meer tijd in beslag dan het afmaken van het plan volgens de procedure onder het oude recht. Het is wenselijk zo snel mogelijk een actueel planologisch kader te hebben voor toetsing van plannen en initiatieven. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, maakt het van rechtswege deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Op een later moment wordt het omgezet met een procedure voor wijziging van het omgevingsplan. Dit zal gebeuren volgens de prioritering voor de omzetting van alle Rotterdamse bestemmingsplannen. De wetgever geeft gemeenten daarvoor tot 1 januari 2032 de tijd.

Voorstel: vka

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

4.2 Gemiste kans, want met Omgevingsplan is betere communicatie mogelijk.

Reclamant geeft aan dat bij het maken van een Omgevingsplan betere communicatie en afstemming mogelijk is met de wijken. De communicatie bij het maken van het bestemmingsplan vindt reclamant ronduit slecht. Er is niet geprobeerd om het gesprek met de wijk aan te gaan over bijvoorbeeld de herinrichting van de Heemraadssingel en de Claes de Vrieselaan. Reclamant vindt dat actieve bewoners geholpen zijn als de overheid uitlegt dat de regels de gewenste ontwikkelingen niet in de weg staan, maar

juist kunnen versterken. Reclamant kan niet zien of het bestemmingsplan ongewenste ontwikkelingen tegengaat.

Reactie:

Iedereen is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen en er zijn drie digitale (het was coronatijd) informatieavonden gehouden. Tijdens deze informatieavonden was er gelegenheid vragen te stellen aan de gemeente.

In de toelichting bij het bestemmingsplan is in hoofdstuk 4 een uitgebreide toelichting gegeven over de wijzigingen ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. Daarin is te lezen welke gewenste ontwikkelingen worden bevorderd en welke ongewenste worden tegengegaan met de regels van het plan.

Aangezien de stad en de behoeften van zijn inwoners veranderen, is het maken van beleid een continu proces. In het plan wordt het meest actuele beleid verwerkt. Het bestemmingsplan wordt niet voor 10 jaar vastgesteld. Zoals onder 4.1 uiteengezet, gaat het onderdeel uitmaken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het omgevingsplan kan wanneer dit nodig is elk moment gewijzigd worden.

De bestemmingen voor het openbaar gebied zijn globaal en maken allerlei vormen van inrichting mogelijk. Naast bestemmingsplannen stelt de gemeente inrichtingsplannen op. Een inrichtingsplan is het plan om met de wijk in gesprek te gaan over de inrichting van het openbaar gebied.

Voorstel: vka

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

4.3 Toelichting korter en meer concreet over gemaakte keuzen

Reclamant had graag een korte toelichting gezien, waarin vooral uitgelegd wordt wat het beleid is op de hoofdonderwerpen waarvoor in het bestemmingsplan regels zijn opgenomen. Reclamant pleit voor een insteek die meer gericht is op verbetering van de leefomgeving in alle facetten: diverse en inclusieve wijken, veiligheid, vergroening, de aansluiting op de omliggende wijken en gebieden, klimaatbestendigheid, ruimte voor de energietransitie, gewenste en ongewenste functies etc.

Reclamant geeft aan dat maatschappelijke voorzieningen die van groot belang zijn voor de leefbaarheid, zoals buurthuizen, niet worden genoemd. Ook vraagt reclamant zich af of het bestemmingsplan het straks mogelijk maakt de wegenstructuur aan te passen, bijvoorbeeld ten behoeve van max 30 km voor auto's op de 'hoofdwegen'.

Reclamant had graag gezien dat uit de toelichting het elan spreekt van het College van B&W dat de stad toekomstbestendig wil maken, waarbij juist in de woonwijken het gaat om een hoge kwaliteit van de openbare ruimte, ruimte voor lopen en fietsen, beschermd stadsgezicht, woningen voor iedereen en maatschappelijke functies die het samenleven in de stad ondersteunen en versterken.

Reactie:

In de toelichting van een bestemmingsplan wordt ingegaan op beleid van de onderwerpen die voor het plan relevant zijn. Omdat het in het bestemmingsplan moet gaan om ruimtelijk relevante onderwerpen, zullen sommige maatschappelijke thema's, hoe belangrijk ook, genoemd worden maar worden er geen regels aan verbonden.

Buurthuizen en andere maatschappelijke voorzieningen worden binnen de bestemming 'Maatschappelijk' toegestaan. Het bestemmingsplan regelt op hoofdlijnen de inrichting van de buitenruimte, en biedt daarmee flexibiliteit om huidige 50 km-wegen in te richten als 30 km-wegen.

Het omgevingsplan heeft een bredere insteek dan een bestemmingsplan. Bij het omzetten van bestemmingsplannen naar het omgevingsplan zal de gemeente gebruik maken van de ruimere mogelijkheden om zaken te regelen die ten goede komen aan de leefomgeving.

Het elan waar reclamant over spreekt, blijkt uit de Omgevingsvisie en ander beleid voor de stad. Dat ligt ten grondslag aan alles waar de gemeente op inzet voor een mooiere stad, ook aan juridische instrumenten als het bestemmingsplan en het omgevingsplan.

Voorstel: vka

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

4.4 Toelichting over geluidbelasting is niet duidelijk

Reclamant vindt de paragraaf over de geluidbelasting (paragraaf 6.4.2 van de toelichting) niet te snappen. Het zou mooi zijn als er een beter verhaal komt met het streven naar leefbaarheid door aanleg van ander type bestrating in combinatie met overall een maximumsnelheid van 30 km.

Reactie:

Het stuk is inderdaad vrij technisch gesteld. Het komt erop neer dat er 251 situaties in het plangebied zijn onderzocht, waar nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk zijn gemaakt. Het gaat bijvoorbeeld om panden met nu winkels op de begane grond, waar wonen mogelijk is gemaakt, maar ook om panden waar woonlagen bovenop mogen worden gebouwd, al of niet voorafgegaan door een procedure voor het afwijken van de regels. De kernboodschap van de paragraaf is dat alle onderzochte locaties aan de wettelijke geluidseisen voldoen. Wel moeten er hogere waarden worden vastgesteld.

In een bestemmingsplan wordt niet geregeld hoe hard ergens gereden mag worden noch welk type bestrating wordt gebruikt. Uit geluidsonderzoek dat ten behoeve van een bestemmingsplan wordt verricht, kan wel de noodzaak blijken tot het nemen van dergelijke maatregelen, maar dat is hier niet aan de orde.

Voorstel: toelichting aanpassen

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de tekst in de toelichting te verduidelijken volgens de bovenstaande reactie.

4.5 Groen, natuur en biodiversiteit

Ten aanzien van groen, natuur en biodiversiteit stelt reclamant de volgende vragen:

1. In het hele verhaal mist het feit dat de Heemraadssingel onderdeel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur en onderdeel is van verbinding tussen de Buitenpolder, via Vroesepark, richting het park bij de Euromast richting de rivier. Aangevuld inmiddels met het Essenburgpark, de Spoortuin en het Tuschinski park.
2. Komen er regels om verdere verstening van voortuinen tegen te gaan ten behoeve van parkeren? En in positieve zin om ontharding van achtertuinen en -terreinen, straten, stoepen en pleinen te bevorderen?
3. Komen er regels voor het vergroenen van gevels en daken? Niet alleen bij nieuwbouw, maar ook bij bestaande bouw?
4. Komen er regels voor herplanting na het kappen van bomen?
5. Wordt inperking mogelijk van hondenuitlaatzones tbv meer groen, sport-, recreatie- en speelmogelijkheid?

Reactie:

1. In de toelichting wordt relatief kort ingegaan op het thema Natuur en het daarmee verband houdende Rotterdamse beleid, waaronder de in 2014 vastgestelde Rotterdamse Natuurkaart. In paragraaf 6.8.1.1 is aangegeven dat de randen van het bestemmingsplangebied en het Heemraadspark zijn aangemerkt als groenstructuur.
2. Parkeren in voortuinen is slechts toegestaan waar dat expliciet op de verbeelding van het plan is aangeduid. We kunnen wel regels bedenken om verstening van tuinen tegen te gaan, maar als we elke Rotterdamse tuin moeten controleren op

hoeveel tegels er liggen, komen we menskracht te kort. Vooralsnog kiezen we ervoor mensen niets te verplichten, maar te stimuleren hun tuinen groener te maken met een subsidieregeling voor individuele bewoners of voor gezamenlijke initiatieven in de buurt. In de openbare ruimte ziet de gemeente kansen om met een groenere inrichting de stad klimaatbestendiger te maken. Wij verwijzen naar 'Rotterdam gaat voor groen: de groenagenda 2023-2026'.

3. De gemeente wil ervoor zorgen dat de stad beter tegen de gevolgen van extreem warm, droog en nat weer kan. Rotterdammers kunnen daarom met ingang van 1 juli 2023 een subsidie aanvragen voor de aanleg van meer groen zoals een verticale tuin, het opvangen van regenwater, aansluiten hemelwaterafvoer op gescheiden rioolstelsel en hittemaatregelen.
4. De gemeente heeft regels over het kappen van bomen en de herplantplicht gesteld in de Algemene Plaatselijke Verordening van Rotterdam (APV).
5. Uitlaatzones wijst de gemeente aan in de APV. Dat wordt dus niet in dit bestemmingsplan geregeld. Mogelijk worden uitlaatzones in de toekomst geregeld in het omgevingsplan.

Voorstel: vka

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

4.6 In beschermd stadsgezicht zijn regels nodig voor kleine bouwwerken

Reclamant vraagt of er regels gelden voor kleine bouwwerken zoals elektriciteitshuisjes. De bouwwerken zijn geen eigendom van de gemeente en daardoor is er een wirwar aan soorten en grootte, vaak totaal niet passend in het beschermd stadsgezicht. Bovendien kan de gemeente niets doen tegen bijvoorbeeld bekladding en beplakking, omdat het geen gemeentelijk eigendom is. Reclamant geeft aan dat het mooi zou zijn om hier regels voor op te nemen en aan te moedigen dat ze door kunstenaars beschilderd worden of - zoals in het Heemraadspark – gebruikt worden als informatiekastjes.

Reactie:

In de openbare bestemmingen zoals 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn kleine gebouwen voor openbaar nut, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes en dergelijke, niet groter dan 80 m³ toegestaan. Grotere nutsvoorzieningen zijn op de verbeelding aangegeven met de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening'.

Er gelden regels voor kleine bouwwerken in het beschermd stadsgezicht.

Binnen het gebied met de dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie 1', artikel 35.2.2.d zijn geen nieuwe bouwwerken toegestaan in het openbaar gebied.

Voor nieuwe bouwwerken buiten het beschermd stadsgezicht is altijd een positief advies van de Commissie voor omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed nodig.

Enkele nutsgebouwtjes zijn cultuurhistorisch waardevol. Deze liggen binnen het beschermd stadsgezicht en zijn beschermd met de dubbel bestemming Waarde – Cultuurhistorie – 1'.

De suggesties van reclamant zijn zeker zinvol maar kunnen verder niet in het bestemmingsplan geregeld worden.

Voorstel: ongegrond

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5 Stichting Boulevard, werkgroep bestemmingen

5.1 Overgang naar Omgevingsplan

Reclamant verzoekt: beschrijf de overgangssituatie naar het omgevingsplan en betrek burgers hierbij.

Reactie:

De overgangssituatie naar het omgevingsplan is dit jaar begonnen met de inwerkingtreding van de Omgevingswet en loopt tot 2032. Alle bestemmingsplannen zijn per 1 januari 2024 onderdeel geworden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan wordt nog onder de werking van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld en wanneer het onherroepelijk is, maakt het van rechtswege deel uit van het omgevingsplan.

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan moet vóór 2032 worden omgezet, zodat het aan alle wettelijke vereisten voldoet. Voor de omzetting is de gemeente in veertig gebieden opgedeeld. Elk gebied doorloopt een proces waarvan participatie deel uitmaakt. Andere aanleidingen voor het wijzigen van het omgevingsplan kunnen zijn: nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of het gemeentebreed implementeren van nieuw beleid. Bij elke wijziging van het omgevingsplan wordt een passend participatietraject doorlopen.

Voorstel: vka

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

5.2 Ook inzetten op preventie van onwenselijke situaties

Kunnen er betere verankeringen komen van de preventie van onwenselijke verbouwingen, handhaving van regels, en fysiek ingrijpen bij overlast en illegale situaties?

Reactie:

In het bestemmingsplan worden regels gegeven voor het bouwen, verbouwen en gebruik van bouwwerken. In hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de gemeente handhavend kan optreden als een situatie in strijd is met de regels van het bestemmingsplan.

Naast dat er een situatie strijdig kan zijn met de regels van het bestemmingsplan, zijn er ook situaties waarin overlast wordt ervaren of die illegaal zijn en waar de gemeente kan optreden op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Het inzetten op het voorkómen van onwenselijke situaties verdient en heeft voortdurend de aandacht van de gemeente. De toezichthouders van de gemeente kunnen daarbij niet zonder de ogen en oren van de burgers.

Voorstel: vka

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

5.3 Budget en menskracht vrijmaken voor handhavend optreden

Reclamant verzoekt voor handhavend optreden budget en menskracht vrij te maken bij Stadsontwikkeling en dit op te nemen bij de paragraaf (4.4) over wonen, zakelijk, winkelstraten/detailhandel, horeca etc. En dus niet alleen budget en menskracht vrij te maken bij Stadsbeheer.

Reactie:

Het bestemmingsplan staat het vrijmaken en reserveren van budgetten niet in de weg. Het vrijmaken en reserveren van budgetten zelf wordt niet met het bestemmingsplan geregeld.

Voorstel: vka

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

5.4 Horeca en evenementen Heemraadsplein

Reclamant merkt op dat het gebruik van de buitenruimte onvoldoende en naar willekeur lijkt te worden geregisseerd vanuit Stadsontwikkeling. Een horecagebiedsplan voor het Heemraadsplein/Heemraadssingel ontbreekt. De ontwikkelingen op het gebied van evenementen zoals in de nabij gelegen parken worden als zeer ongewenst ervaren en zijn dat ook zeker in een kwetsbaar gebied als het Heemraadsplein en omgeving. Festivals zoals in de parken plaatsvinden, passen duidelijk niet in woonwijken in verstedelijkt gebied. Houd de plein- en park profilering aan die bij het bestemmingsplan hoorde en was vastgesteld.

Reactie:

Op 8 februari 2022 zijn alle nieuwe Horecagebiedsplannen vastgesteld voor 2022 – 2024. Het Horecagebiedsplan 2022 – 2024 Gebied Delfshaven besteedt expliciet aandacht aan het Heemraadsplein.

Het gebruik van openbaar gebied voor evenementen is geregeld in het bestemmingsplan 'Parapluherziening evenementen' van 2022 dus na de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan MLNW, volgens het door de gemeenteraad vastgestelde evenementenbeleid. De regels uit dat bestemmingsplan, die nu al gelden voor het plangebied, worden één op één overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Voorstel: vka

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

5.5 Neem 'omgevingsparagraaf' op als waarborg voor de woonomgeving

Het tegengaan van onwenselijke situaties en het maken en naleven van afspraken over de kwaliteit van de woonomgeving zouden beter moeten gewaarborgd zijn in een omgevingsparagraaf. Reclamant stelt voor om die nu vast op te nemen.

Reactie:

De leefomgeving is een punt van voortdurende aandacht. Aan de kwaliteit daarvan wordt onophoudelijk gewerkt door de gemeente, samen met burgers, toezichthouders en politie. Dat gebeurt door het maken van beleid, het stellen van regels, het toezichthouden op naleving daarvan, door het bewaken van de openbare orde, het onderhouden van de openbare ruimte, door het signaleren en melden van misstanden en gebreken en het acteren daarop. Het bestemmingsplan, maar ook andere verordeningen van de gemeente bevatten al regels die bijdragen aan het bereiken van doelen ten aanzien van de leefomgeving. Het als zodanig opnemen van een 'omgevingsparagraaf' in de toelichting bij het bestemmingsplan biedt niet de gevraagde waarborg. De toelichting heeft immers geen juridische status.

Voorstel: vka

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

6 Sarfaty Advocaten B.V., Apollolaan 119, 1077 AP Amsterdam, namens AVO Berlage vastgoed B.V. te Amsterdam

6.1 Verleende omgevingsvergunning Aelbrechtskade 148 verwerken

Reclamant verzoekt om het bouwplan zoals opgenomen in de verleende omgevingsvergunning OMV.21.11.00557 in het bestemmingsplan over te nemen, waarbij het maximaal aantal toegestane bouwlagen weer in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan wordt gebracht (vier bouwlagen).

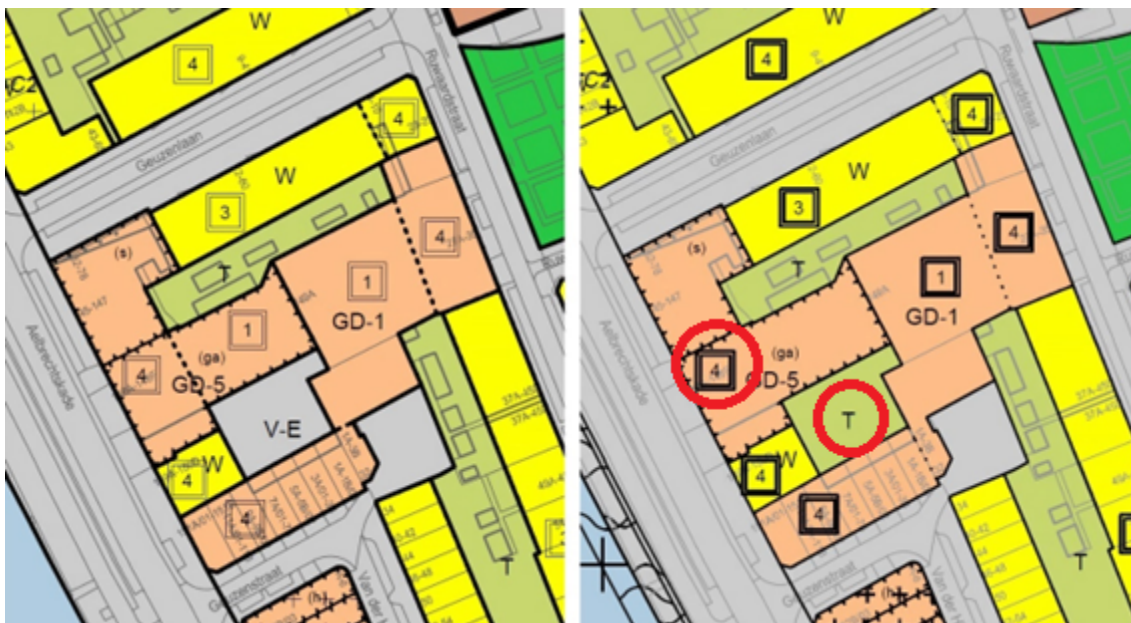
Reactie:

Voor het bouwplan is eind 2021 vergunning aangevraagd en begin 2024 verleend. Het vigerend bestemmingsplan was het toetsingskader. Bij de aanvraag en in de vergunning is aangegeven dat het naastgelegen binnenterrein een gemeenschappelijke tuin wordt. Wij stellen voor dit met de bestemming 'Tuin' te borgen. Dit past bij het feitelijk gebruik en gaat tegen dat de binnenplaats tot parkeerterrein wordt omgevormd. Ook stellen wij voor het vergunde aantal bouwlagen (4) te verwerken in het bestemmingsplan.

Voorstel: verbeelding aanpassen

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan als volgt aan te passen:

- de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' wordt gewijzigd in een maximum aantal bouwlagen van 4;
- de bestemming Verkeer-Erf wordt gewijzigd in Tuin.



Links het ontwerpbestemmingsplan, rechts het voorstel voor het vast te stellen bestemmingsplan

7 Reclamant 7

7.1 Eenlaagse aanbouw toestaan op binnenterrein Aelbrechtskade

Reclamant geeft aan dat hij het een goed plan vindt om over het gehele hoekblok Hooirdrift-Aelbrechtskade een eenlaagse aanbouw te bouwen met een sedumdak en voldoende dakramen.

Reactie:

Wij merken op dat het bestemmingsplan zich niet verzet tegen het voorstel.

Voorstel: vka

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

8 Reclamant 8

8.1 Nieuw beleid versus consoliderend bestemmingsplan

Reclamant heeft begrepen dat het bestemmingsplan geen nieuw beleid maakt en dat alleen vastgesteld beleid is opgenomen. Reclamant merkt op dat het opnemen van de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 2 wel nieuw beleid is, en verzoekt daarom deze dubbelbestemming te verwijderen.

In het geval de gemeente tóch besluit deze dubbelbestemming op te nemen, verzoekt reclamant een grondiger analyse van het plangebied uit te voeren en te overwegen op meer urgente onderwerpen nieuw beleid op te nemen. Daarbij is te denken aan klimaatadaptatie, aan de zorg voor voldoende woningen en sociale voorzieningen. Denk ook aan voldoende fietsenstallingen. Initiatieven kunnen ook bijdragen aan cultuurhistorische waarden. Binnen de City Deal Gezonde Voedselomgeving zijn ideeën besproken om via bestemmingsplannen een uitsterfconstructie voor fastfoodketens, snackbars te maken. Het zou een uitgelezen kans zijn geweest om hierop actie te ondernemen.

Reactie:

De doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan is het voorzien in een actueel planologisch en juridisch kader voor het gebied. Nieuw beleid van Rijk, Provincie en gemeente dat ruimtelijk relevant is voor het plangebied, wordt daarin meegenomen. Het gegeven dat het hier gaat om een zogenaamd consoliderend plan voor een bestaande stadswijk, waarbij op hoofdlijnen in de ruimtelijke structuur en functies niet veel wijzigt, doet daar niets aan af.

Wij zijn met reclamant van mening dat cultuurhistorische waarden en nieuwe ontwikkelingen kunnen samengaan. Zelfs in het beschermd stadsgezicht hebben wij uitbreidingen van woningen niet onmogelijk gemaakt. Wel willen wij de belangen beter in balans brengen. Het opnemen van de dubbelbestemming ter bescherming van de cultuurhistorische waarden is gebaseerd op de Erfgoedagenda 2017-2020 en de Kadernotitie Cultuurhistorie in bestemmingsplannen 2015. De waardering is gebaseerd op de door het college vastgestelde cultuurhistorische verkenning Middelland & Nieuwe Westen (20-2-2018). Daarmee is het opnemen van de dubbelbestemming gebaseerd op vastgesteld beleid en dus terecht opgenomen. Inmiddels hebben wij in 2023 de nieuwe Erfgoedagenda 2023-2027 vastgesteld. De bescherming van cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan is in lijn met dit beleid.

Dat sommige beleidsthema's of maatschappelijke ontwikkelingen in de ogen van reclamant te veel of te weinig aandacht krijgen, zien wij als een nuttig signaal. Het is echter zo, dat een bestemmingsplan bedoeld is om initiatieven te verbieden of, al dan niet onder voorwaarden, toe te laten. Het bestemmingsplan is geen instrument dat bij uitstek geschikt is om nieuwe ontwikkelingen aan te jagen. Daar zijn weer andere instrumenten voor. De verduurzaming van woningen is zo'n nieuwe ontwikkeling. Natuurlijk is het zo, dat de regels in een bestemmingsplan de verduurzaming ook niet onevenredig moeten belemmeren. Verder zijn er thema's waarover de discussie in hoeverre die met juridische regels te sturen zijn nog gaande is. Dit laatste geldt voor het terugdringen van fastfoodzaken.

Een nieuwe analyse kan zeker leiden tot nieuwe inzichten en nieuw beleid. Dat is een continu proces, waarbij in de loop van de tijd prioriteiten kunnen verschuiven. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan kan niet altijd wachten op de resultaten van een analyse en het nieuwe beleid dat daar eventueel uit voort kan vloeien. Daarom is gekozen voor de huidige volgorde. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt er geen ontwikkeling stilgezet. Binnen acht jaar volgt de omzetting naar een volwaardig omgevingsplan.

Voorstel: vka

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

8.2 Betere motivering van regeling cultuurhistorie

Reclamant wil inschatten of de regeling die het bestemmingsplan op cultuurhistorie geeft, proportioneel is. Naast regelgeving zijn er andere acties denkbaar, zoals subsidies, versterking openbare ruimte, samenwerking met bewoners.

Zijn er doelstellingen geformuleerd om de aanwezige cultuurhistorische waarden te versterken en zijn hierbij ook acties geformuleerd om die tot stand te brengen?
Als zich een initiatief aandient, bespreekt een ambtenaar de cultuurhistorische waarden dan direct met een initiatiefnemer en denkt iemand vanuit de gemeente actief mee over de wijze waarop een ontwikkeling wel gerealiseerd kan worden?
De doelmatigheid en proportionaliteit van de regeling zou beter gemotiveerd moeten worden, mede in het licht van de maatschappelijke discussie over gelddruk en administratieve lasten.

Reactie:

Na aanwijzing van een gebied als rijks beschermd stadsgezicht heeft de gemeente de wettelijke verplichting om een bestemmingsplan vast te stellen waarin de bescherming feitelijk wordt geregeld.

De regeling is dus verplicht en (zoals eerder opgemerkt) in lijn met vastgesteld beleid. De regeling is nodig ter bescherming van cultuurhistorische waarden. Het tegengaan van bepaalde ontwikkelingen die afbreuk kunnen doen aan het stadsgezicht, zoals het aanbrengen van niet passende bebouwing bovenop panden, kan niet met minder zware middelen worden bereikt dan met een verbod in de regels van het bestemmingsplan. Naast de regels in het bestemmingsplan kent de gemeente meerdere mogelijkheden om cultuurhistorische waarden te versterken.

De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht kan een stimulans betekenen voor een te voeren ruimtelijk kwaliteitsbeleid (welstandsnota).

Als een initiatief past binnen het bestemmingsplan, wordt advies gevraagd aan de commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed (O&CE, voorheen Welstand).

Wanneer het initiatief niet past in het bestemmingsplan, wordt in de Bebouwingscommissie een integrale afweging gemaakt of er meegewerkt kan worden aan dit initiatief. Ook in dit geval is een positief advies van de commissie O&CE nodig. In de meeste gevallen zal de bouwinspecteur of adviseur vanuit de gemeente contact opnemen met de aanvrager om tot een passende aanvraag te komen.

Ter ondersteuning van bewoners heeft de gemeente de 'Praktische gids voor het beschermd stadsgezicht' gemaakt, met tips voor veelvoorkomende werkzaamheden aan panden in beschermd stadsgezichten. De Praktische gids maakt het begrip beschermd stadsgezicht concreet en reikt eigenaren een helpende hand bij werkzaamheden van onderhoud of vervanging zoals kozijnwijzigingen, dakkapellen, dakterrassen en zonnepanelen.

Tenslotte: voor restauratie van gebouwen binnen het beschermd stadsgezicht kan een lening onder gunstige voorwaarden worden aangevraagd bij het Restauratiefonds.

Voorstel: vka

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

8.3 Toelichting beschermd stadsgezicht.

In de paragraaf over de argumentatie van de regeling over het beschermd stadsgezicht (3.1.5.1) gaat een aantal redeneringen door elkaar heen, die naar het idee van reclamant gescheiden moeten worden en van een breder perspectief moeten worden voorzien. De discussies over woongenot, privacy en die over cultuurhistorische waarden moeten niet door elkaar heen gaan lopen. Het bredere perspectief is de woningbouwopgave, ook in de vorm van binnenstedelijke verdichting, volgens de NOVI. Het aanpassen van bestaande woningen om ze meer geschikt te maken voor éénpersoonshuishoudens (woningen splitsen) hoort daarbij, evenals de behoefte van mensen om hun huis aan te passen aan het thuiswerken.

Reclamant hecht veel belang aan de woonfunctie en benadrukt dat nieuwe ontwikkelingen de historische waarden kunnen en moeten versterken.

Reactie:

Cultuurhistorie en woningsplitsing verschillende zaken. Het beschermen van cultuurhistorische waarden en het tegengaan van verkamering moeten los van elkaar worden gezien. In brieven en vragen van bewoners worden beide thema's vaak samen

genoemd en dat is niet toevallig. Bij het verbouwen van panden die lange tijd als kantoor gebruikt zijn en nu weer omgezet worden naar appartementen of studentenkamers, zoeken ontwikkelaars vaak naar uitbreidingsmogelijkheden van deze panden om meer woonoppervlak te realiseren. Dat laatste raakt aan het beschermen van het stadsgezicht en aan zaken als woongenot, privacy en schaduwwerking.

Wij zijn het eens met reclamant dat nieuwe ontwikkelingen de historische waarden kunnen versterken. Dat geldt voor veel, maar niet alle nieuwe ontwikkelingen. De gemeente wil met voorliggend bestemmingsplan een (betere) balans aanbrengen tussen de belangen van volkshuisvesting en cultuurhistorie. In het aangewezen beschermd stadsgezicht wegen cultuurhistorische waarden relatief zwaar mee.

Voorstel: vka

Wij stellen voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

8.4 Regeling Waarde – Cultuurhistorie 1

Reclamant begrijpt dat voor een dakopbouw wel vergunning kan worden verleend, maar de toelichting is onvoldoende duidelijk hoe dit afgewogen wordt. Reclamant vindt dat dakopbouwen, mits goed ontworpen, nooit afbreuk doen aan de waarde van het beschermd stadsgezicht.

Reclamant vindt het vreemd dat de kapvorm altijd hetzelfde moet blijven. Het is juist kenmerkend dat dit in het gebied verschilt per pand. Als de kapvorm van een individueel pand beeldbepalend is, dan zou dit als monument aangewezen moeten worden.

Ook begrijpt reclamant niet waarom een toegang voor een dakterras niet is toegestaan. Dit kan prima ontworpen worden in de stijl van een pand. Hij verzoekt de betreffende regel te schrappen.

Reactie:

Het toevoegen van woonruimte door optoppen blijft mogelijk, mits passend bij de architectuur van het pand of ensemble. De beoordeling/ afweging vindt plaats in de bebouwingscommissie. Daartoe zijn er voorwaarden in de regels opgenomen. De voorwaarden zijn onderbouwd in de toelichting.

Wij zijn het eens met reclamant dat dakopbouwen, mits goed ontworpen, geen afbreuk hoeven te doen aan de waarde van het beschermd stadsgezicht.

De kapvorm is onderdeel van de architectuur van de panden. In de betreffende bouwperiode worden verschillende typen kapvorm toegepast, passend bij de specifieke bouwstijl. Bij architectonische ensembles is meestal een combinatie van kapvormen gebruikt, bijvoorbeeld het middendeel lager en de buitenste panden hoger, met beëindiging door middel van een topgevel of hoekelement. Aanwijzing als monument is een zwaar middel en is niet opportuun als er alternatieven zijn.

Zonder een goede regeling in het bestemmingsplan kan de gemeente geen te grote bouwvolumes tegenhouden. Dat geldt voor extra bouwlagen, maar ook de kapvorm en voor een toegang tot een dakterras. Daarom is de toetsing aan de Welstandsnota van belang, maar zijn de regels in het bestemmingsplan dat net zozeer. In het bestemmingsplan worden de regels voor de bouwhoogte en de kapvorm bepaald, terwijl in de welstandsnota criteria zijn opgenomen voor de architectuur, materiaal en detaillering.

Voorstel: ongegrond

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

8.5 Begripsbepaling souterrain aanpassen voor behoud bouwmogelijkheid

Reclamant merkt op dat de begripsbepaling voor souterrain is aangepast. Daardoor is er één bouwlaag minder toegestaan op het adres van reclamant. Reclamant verzoekt de begripsbepaling voor souterrain aan te passen, of het aantal toegestane bouwlagen te verhogen naar vijf.

Reactie:

In het vigerende plan wordt een souterrain niet als bouwlaag gerekend, ongeacht de hoogte boven peil. In het nieuwe plan is de volgende algemene bouwregel opgenomen: 'Een souterrain mag niet hoger reiken dan 2 meter boven peil.' Deze regel geldt voor nieuwe en bestaande situaties en voor die laatste moet hij gelezen worden als: een souterrain dat meer dan 2 meter boven peil uitsteekt, telt als een bouwlaag en niet als een souterrain. De bedoeling van de regel is te voorkomen dat panden zoveel bouwlagen mogen krijgen dat de hoogte van een pand buiten proporties wordt en in het straatbeeld detoneert. Het voor reclamant ongewenste gevolg is dat er bij een gelijkblijvend maximum aantal bouwlagen, de eventuele optopmogelijkheden beperkt worden. Dat is ook de bedoeling van de regel.

Voorstel: ongegrond

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

8.6 Proces en participatie

Reclamant stelt voor om in een nieuw proces met een voorontwerpbestemmingsplan in gesprek te gaan met de buurt. Om vraagstukken te bespreken in lijn met de in voorbereiding zijnde Wet versterking participatie. Het gaat hier om een dynamisch gebied, met een grote dynamiek aan economische functies. In de wijk zijn veel bewonersinitiatieven die een relatie hebben met het bestemmingsplan.

Waar in het bestemmingsplan een lijn gekozen wordt van bescherming vanuit cultuurhistorie, wil reclamant meer accent op mogelijkheden voor benutting.

Reclamant wil hierover graag met de gemeente in gesprek voor een meer integrale afweging.

Reactie:

Dit bestemmingsplan heeft om diverse redenen vertraging opgelopen. Beleid dat na de terinzagelegging van het ontwerp is vastgesteld, wordt er alsnog in verwerkt. Dat beleid is tot stand gekomen in een eigen proces van participatie. In de ambtshalve wijzigingen verderop in deze nota is te lezen over welke onderwerpen het gaat.

Wij vinden het belangrijk dat dit bestemmingsplan, in het bijzonder de regeling beschermd stadsgezicht, zonder verdere vertraging wordt vastgesteld. Dat heeft meerdere redenen: De bescherming van cultuurhistorische waarden is in het nu nog geldende plan onvoldoende; de gemeente heeft de plicht om het beschermd stadsgezicht te regelen in het bestemmingsplan; omwonenden stellen vragen over de nu nog ruime ontwikkelmogelijkheden en de gevolgen daarvan voor het stadsgezicht. De Wet versterking participatie op decentraal niveau, die begin 2025 in werking treedt, schrijft voor dat gemeenten met een participatieverordening werken. Daarin staat hoe bewoners betrokken worden bij voorbereiding, uitvoering en evaluatie van beleid. De gemeenteraad van Rotterdam heeft dit onderwerp sinds 2018 geregeld in de Verordening inspraak, digitale meningspeiling, burgerinitiatief en referenda.

Voor het vast te stellen bestemmingsplan is er ons inziens voldoende gelegenheid tot participatie geweest, met drie informatieavonden en de gelegenheid zienswijzen te geven.

Voorstel: vka

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

8.7 Goed dat de parapluherziening evenementen komt te vervallen

Reclamant merkt op dat de regeling van de Parapluherziening evenementen niet overgenomen is in dit bestemmingsplan. Reclamant juicht die ontwikkeling toe.

Reactie:

Het bestemmingsplan 'parapluherziening Evenementen' is door de raad vastgesteld in februari 2022 en kon daarom nog niet in het ontwerp overgenomen zijn. Het bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd vastgesteld, dus met de evenementen-regeling.

Voorstel: vka

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

8.8 Regeling Waarde – Cultuurhistorie 2

Reclamant vindt de regeling voor de dubbelbestemming te beperkend. In de nabije toekomst zouden diverse aanleidingen kunnen zijn om tot sloop en herbouw over te gaan. De conditie van de funderingen zijn slecht. Bij eventuele onherstelbare verzakkingen, zou herbouw een overweging kunnen zijn. In de komende tijd hebben we te maken met een verduurzamingslag. Mogelijk is de conclusie dat het meer kostenefficiënt is om te slopen en te herbouwen. De situaties zijn niet waarschijnlijk, maar ook niet volledig ondenkbaar. Reclamant verzoekt daarom de dubbelbestemming in zijn geheel te schrappen. Met goed welstandsbeleid is het mogelijk om bij eventuele sloop-nieuwbouw, dezelfde doelstellingen te halen.

Reactie:

Inderdaad zijn er situaties denkbaar waarin sloop onvermijdelijk is. Ook economische overwegingen kunnen daarbij een rol spelen. De regeling van de dubbelbestemming kent dan ook uitzonderingen op het verbod. Als voldaan wordt aan bepaalde eisen, waaronder een positief advies van de commissie Omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed, wordt vergunning voor slopen verleend. In bijzondere gevallen is zelfs geen vergunning vereist, zie artikel 36.2, tweede lid van de regels van het bestemmingsplan. Wij vinden deze regeling noodzakelijk naast het welstandsbeleid en niet onnodig belastend. De dubbelbestemming zal dan ook in stand worden gelaten.

Voorstel: ongegrond

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

9. Reclamant 9

9.1 t/m 9.7

De hierboven beschreven zienswijzen 8.1 t/m 7 zijn identiek aan zeven van de acht zienswijzen die reclamant 9 heeft ingediend.

De achtste en laatste zienswijze van reclamant 9 is hieronder behandeld.

9.8 Begrenzing beschermd stadsgezicht lijkt niet juist

Reclamant merkt op dat de grens van het beschermd stadsgezicht ligt tussen Burgemeester Meineszlaan 14 en 16. Reclamant vindt dat vreemd, omdat de nummers 14-22 als één geheel zijn ontworpen. De toelichting op de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht is summier, waardoor de grens willekeurig lijkt en niet nader is gemotiveerd in het aanwijzingsbesluit. Reclamant vraagt te verkennen of de grens opgeschoven kan worden, zodat nummer 14 niet binnen het beschermd stadsgezicht ligt. Mocht dat niet mogelijk zijn, dan verzoekt reclamant met de bouwregels aan te sluiten bij de nummers 16-22. Als ook daar niet voor gekozen wordt, verzoekt reclamant om de mogelijkheid van een het realiseren van een kap weer toe te staan. Daarmee zou een extra woonverdieping gerealiseerd kunnen worden, wat past bij deze tijd van woningnood.

Reactie:

De toelichting op de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht geeft inderdaad weinig inzicht in de nadere motivering van de grens. Het aanwijzingsbesluit is inmiddels onherroepelijk en daarmee ligt de grens van het stadsgezicht vast.

In het vigerend plan ligt het pand in 'historisch waardevol gebied'. Voor het pand is op de plankaart noch in de voorschriften iets opgenomen over de afdekking (plat of kap). Artikel 4 van het vigerend plan stelt dat in dat geval in 'historisch waardevol gebied' afgedekt moet worden met een kap met helling tussen 25 en 75 graden. Echter, in het geval van de woning van reclamant kan dit niet de bedoeling zijn geweest. Het pand

heeft kennelijk altijd een plat dak gehad. Het is evident dat de verplichting tot het aanbrengen van een kap die er nooit is geweest, een ten onrechte op deze locatie toegepaste regel is. Waarschijnlijk is destijds nagelaten bij dit pand de aanduiding 'plat afgedekt' op de plankaart te zetten.

Daarom zijn wij van mening dat reclamant voor zijn pand niet het recht op een kap kan ontlenen aan het vigerende bestemmingsplan. Het vast te stellen bestemmingsplan betekent voor hem dan ook geen beperking van bouwmogelijkheden.

Een kap past niet bij het karakter van het beschermd stadsgezicht ter plaatse. Het doel van betreffende regels is het beschermen van historische waarden. Wij laten deze bescherming prevaleren boven het op deze locatie aanbrengen van extra woonruimte in de vorm van een kap.

Voorstel: ongegrond

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

**10 Nauta Dutilh, Postbus 7113, 1007 JC Amsterdam, namens
Pathé Theatres B.V. te Amsterdam**

10.1 Aanpassen begripsbepaling maatschappelijk cultuur bioscopen

Reclamant is van mening dat bioscopen in het plangebied niet zouden moeten worden aangemerkt als 'maatschappelijke voorziening'. Omdat uit de toelichting niet blijkt dat bioscopen gewenst of beoogd worden, vraagt reclamant dit in de toelichting te verduidelijken en om in de begripsbepaling aan te geven dat bioscopen, filmhuizen of andere filmtheaters niet vallen onder het begrip 'cultuur'.

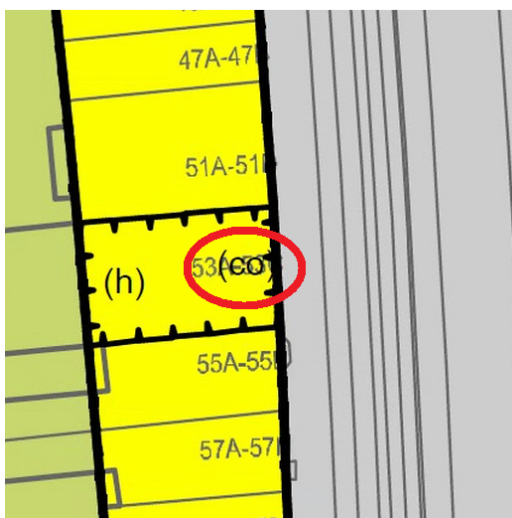
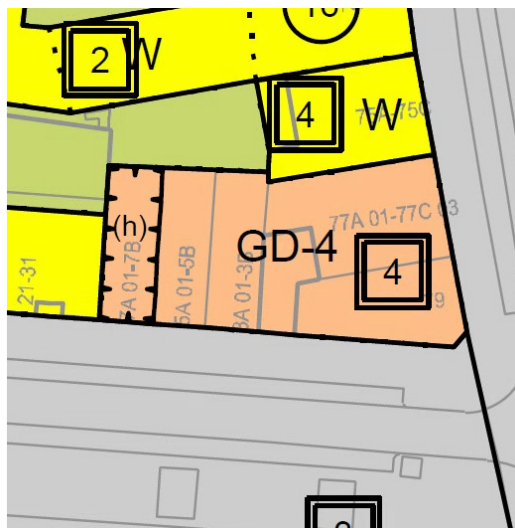
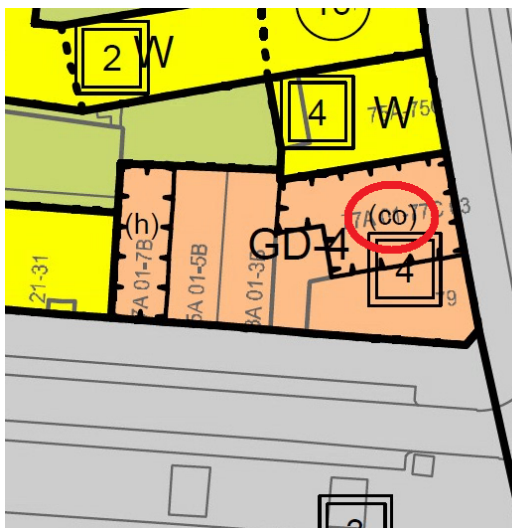
Reactie:

Nieuwe bioscopen worden in algemene zin niet beoogd binnen het bestemmingsplan.

Wij stellen voor dit te verwerken in de regels van het bestemmingsplan.

Voorstel: verbeelding aanpassen

Ter plaatse van de locaties 's-Gravendijkwal 77 en Henegouwerlaan 53b wordt de aanduiding 'cultuur en ontspanning' geschrapt.



Links het ontwerpbestemmingsplan, rechts het voorstel voor het vast te stellen bestemmingsplan

Voorstel: regels aanpassen

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

- In de begripsbepalingen aan artikel 1.56 Maatschappelijke voorzieningen toe te voegen 'Bioscopen en filmhuizen vallen hier niet onder';
- Artikel 27.1, sub 'm' wordt gewijzigd in: *ter plaatse van het adres Henegouwerlaan 53b tevens voor een dansschool, uitsluitend op de begane grond;*
- Artikel 8.1, sub 'g' wordt gewijzigd in: *ter plaatse van het adres 's-Gravendijkwal 77 tevens voor een theater, uitsluitend op de begane grond.*

11 Reclamant 11

11.1 Regels t.a.v. cultuurhistorie gaan niet samen met vernieuwingen om CO₂-neutraal te worden.

Reclamant wil haar pand graag vernieuwen om CO₂-neutraal te worden, maar loopt hierbij aan tegen de strenge regels van de gemeente (monumenten, welstand, beschermd stadsgezicht), zeker met de huidige materiaalkosten. Het beleid van de gemeente is daardoor niet in lijn met het verdrag van Glasgow voor de reductie van de CO₂-uitstoot. Reclamant wil dat de gemeente meer actief meedenkt.

Reactie:

Op 4 april 2024 heeft de gemeenteraad van Rotterdam versoepelde regels vastgesteld voor energieopwekkende panelen in rijksbeschermd stadsgezichten en op monumenten. Deze zijn te vinden in de brochure 'Zon op erfgoed'. Hiermee is meer duidelijkheid ontstaan in wat er wel en niet mogelijk is t.a.v. plaatsing van zonnepanelen op monumenten en panden in beschermd stadsgezichten.

Voorstel: vka

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

11.2 Verkeer in de straat.

Reclamant stelt dat de bus van de RET veel schade veroorzaakt door trillingen. Bij het opnieuw maken van het bestemmingsplan zou de straat autoluw gemaakt kunnen worden, kleinere bussen toegestaan worden of bijvoorbeeld geen drempels in de straat worden toegestaan.

Reactie

In een bestemmingsplan worden bestemmingen aan gronden toebedeeld. Een straat krijgt de bestemming 'Verkeer', maar in een bestemmingsplan kan niet bepaald worden hoe hard in die straat mag worden gereden, welke voertuigen door de straat mogen rijden en waar er wel of geen drempels moeten komen etc. Dat gebeurt buiten het bestemmingsplan om, bijvoorbeeld bij het nemen van een verkeersbesluit.

Voorstel: ongegrond

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Deel B - Ambtshalve voorgestelde wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan

A1 Evenementen

In 2022 is het bestemmingsplan Parapluherziening Evenementen voor heel Rotterdam vastgesteld. Voor alle bestemmingsplannen die daarna worden vastgesteld, is het de bedoeling dat de regeling daarin wordt overgenomen. De regeling kan worden toegelicht in een nieuwe paragraaf 2.3.6 aan de hand van het beleid dat eraan ten grondslag ligt en in hoofdstuk 4.5 een subparagraaf bij de juridische planbeschrijving.

a. Voorstel voor tekst nieuwe paragraaf 2.3.6 van de toelichting:

2.3.6 Evenementen

In het Beleidskader Evenementen 2019 is aangegeven dat Rotterdam zeer in trek is als evenementenstad. Evenementen passen goed bij het dynamische karakter van de stad en trekken mede daardoor een groot en gevarieerd publiek. Het aanbod aan evenementen is de laatste jaren sterk gegroeid. Tegelijkertijd wordt de stad drukker en voller. De stad verdicht en ruimte wordt schaarser. Daarom zijn meer sturingsmiddelen nodig om het evenementenseizoen in goede banen te leiden. Meer sturing is vooral nodig om de balans tussen levendigheid en leefbaarheid in de hand te houden. Dat gebeurt door grenzen te stellen voor de meest gebruikte locaties en door betere spreiding van het aanbod aan evenementen over de stad. Het gewenste resultaat is dat Rotterdam een levendige evenementenstad blijft voor alle Rotterdammers, met meer mogelijkheden voor het bewaken/bewaren van de leefbaarheid en de draagkracht van locaties.

Het beleidskader gaat uit van vier doelstellingen:

- De Rotterdamse evenementen bieden samen een aantrekkelijk vrijetijdsaanbod voor alle Rotterdammers
- We vinden een goede balans tussen leefbaarheid en levendigheid
- Vergroten maatschappelijk en economisch rendement
- Versterken (inter)nationale profiel van de stad

In het bestemmingsplan parapluherziening evenementen (vastgesteld 3 februari 2022) is opgenomen hoeveel evenementen binnen gebied Delfshaven zijn toegestaan. De aantallen en de maximale geluidsbelasting worden aanvaardbaar geacht, mits voldoende spreiding in datum en plaats bewerkstelligd wordt. Spreiding van evenementen in datum en plaats vindt plaats op basis van het afwegingskader van de evenementenvergunning en het evenementenoverzicht.

b. Voorstel voor tekst nieuwe paragraaf 4.5.19 van de toelichting:

4.5.19 Parapluherziening Evenementen

De algemene gebruiksregel voor evenementen is overgenomen uit het bestemmingsplan parapluherziening evenementen (vastgesteld 3 februari 2022). In die parapluherziening is opgenomen hoeveel evenementen in de hele stad en binnen gebied Delfshaven ruimtelijk zijn toegestaan.

De aantallen evenementen, evenementendagen en de maximale geluidsbelasting genoemd in het bestemmingsplan Parapluherziening evenementen worden aanvaardbaar geacht, mits voldoende spreiding in datum en plaats bewerkstelligd wordt. Spreiding van evenementen in datum en plaats vindt plaats op basis van het afwegingskader van de evenementenvergunning en het evenementenoverzicht.

c. Voorstel om aan artikel 1 van de regels een lid toe te voegen met het begrip Evenement:

1.78 Evenement

1. Een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak, zoals een feest of muziekvoorstelling in de buitenruimte van het openbaar toegankelijk gebied, met uitzondering van:

- a. kleinschalige evenementen onder de voorwaarden dat:

1. het aantal bezoekers niet meer bedraagt dan 250 personen;
 2. het een evenement is dat plaatsvindt tussen 9.00 en 23.00 uur of op een zon- of feestdag tussen 13.00 uur en 23.00 uur;
 3. het geluidsniveau op een afstand van 10 meter van enige geluidsbron niet meer bedraagt dan 80 dB(A) en 90 dB(C) waarbij de geluidsbelasting maximaal 65 dB(A) en 75 dB(C) ter plaatse van de gevel van de dichtstbijzijnde geluidgevoelige objecten mag zijn;
 4. slechts kleine objecten worden geplaatst met een oppervlakte van maximaal 25 m² per object;
 5. er geen ander evenement in de nabijheid plaatsvindt;
- b. verrichtingen van vermaak die plaatsvinden in de buitenruimte van een openbare inrichting waarbij:
1. een vergunning krachtens artikel 2:28 APV geldt;
 2. de buitenruimte in het onderliggende bestemmingsplan bestemd of aangeduid is als behorend bij de openbare inrichting;
- c. markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder h, van de Gemeentewet en markten die vallen onder de "Beleidsregel Evenementenmarkten: Braderieën, Rommelmarkten en Themamarkten Rotterdam 2018";
- d. betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
- e. activiteiten als bedoeld in artikel 2:9 (straatartiest) van de APV;

2. Bij optochten (niet zijnde een betoging als bedoeld in sub d), sportwedstrijden en wandeltochten op openbare wegen en paden worden uitsluitend parcoursafzettingen, waaronder start, finish en eventuele locaties langs de weg met podiumopstelling of versterkte muziek of tribunes meegerekend als evenement. Indien de gehele route van het parcours is afgezet, telt het ook mee als evenement.

Optochten (niet zijnde een betoging als bedoeld in sub d), sportwedstrijden of wandeltochten zonder parcoursafzettingen of tribunes of versterkt geluid worden niet meegerekend als evenement.

In de Bestemmingsomschrijving van 'Groen', 'Verkeer – Verblijfsgebied', 'Verkeer – Wegverkeer', 'Water – 1' en 'Water – 2' in lid 1 op te nemen:

x. evenementen, zoals nader bepaald in 4.9.2;

- d. Voorstel om aan artikel 41 van de regels een tweede lid toe te voegen met algemene gebruiksregels voor evenementen in Delfshaven:

41.2 Evenementen in gebied Delfshaven

41.2.1 Werkingsgebied bestemmingen

In het plangebied zijn de gronden binnen publieke bestemmingen als 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Verkeer – Wegverkeer', 'Water - 1' en 'Water - 2' tevens bestemd voor evenementen.

41.2.2 Aantallen

a. Voor het gebied Delfshaven zijn jaarlijks de volgende aantallen evenementen, evenementendagen toegestaan:

Categorie	maximaal aantal bezoekers gelijktijdig aanwezig	maximaal aantal evenementen per jaar	maximaal aantal evenementendagen per jaar	maximale geluidbelasting ter plaatse van de gevel van het dichtstbijzijnde geluidgevoelige object
Groot I	>2500 tm 10000	3	3	75 dB(A), 85 dB(C)
Groot II	>2500 tm 10000	1	1	65 dB(A), 75 dB(C)
Middel I	501 tm 2500	8	20	70 dB(A), 80 dB(C)
Middel II	501 tm 2500	1	2	65 dB(A), 75 dB(C)
Klein	≤500	15	39	65 dB(A), 75 dB(C)

b. Voor het Heemraadsplein zijn jaarlijks de volgende aantallen evenementen, evenementendagen toegestaan, naast de aantallen onder a:

	Maximaal aantal evenementen	Maximaal aantal evenementdagen	Maximale geluidbelasting ter plaatse van de gevel van het dichtstbijzijnde geluidgevoelige object
Groot 2500 t/m 4500 bezoekers	1	1	75dB(A), 85dB(C)
Middel 501 t/m 2500 bezoekers	3	8	70dB(A), 80dB(C)
Klein < 500 bezoekers	6	15	65dB(A), 75dB(C)

41.2.3 Geluidsnormering

Voor evenementen geldt dat het equivalente geluidsniveau (gemeten over een tijdsinterval van 3 minuten) veroorzaakt door het ten gehore brengen van muziek en/of het gebruik van geluidsapparatuur ter plaatse van de gevel van geluidgevoelige objecten niet meer mag bedragen dan het bepaalde onder 41.2.2.

41.2.4 Begin- en eindtijden van evenementen

- Een evenement is toegestaan tussen 09.00 - 23.00 uur en op zon- of feestdagen tussen 13.00 - 23.00 uur.
- Bij evenementen vanwege de viering van oud en nieuw geldt een eindtijd tot 01.00 uur.

41.2.5 Op- en afbouwperiode

- De op- en afbouwperiode mag in totaal niet meer dagen bedragen dan hieronder is opgenomen:
 - Voor evenementen vallend onder de Categorie Klein: maximaal 4 dagen
 - Voor evenementen vallend onder de Categorie Middel binnen parken: maximaal 10 dagen
 - Voor evenementen vallend onder de Categorie Middel buiten de parken: maximaal 7 dagen
 - Voor evenementen vallend onder de Categorie Groot binnen parken: maximaal 15 dagen
 - Voor evenementen vallend onder de Categorie Groot buiten de parken: maximaal 7 dagen
- De op- en afbouw is uitsluitend toegestaan tussen 7.00 uur en 23.00 uur en op zondag tussen 12.00 en 23.00 uur, tenzij het noodzakelijke geluidsarme activiteiten betreft.

41.2.6 Gebruiksruimte categorie Groot en Middel

Als blijkt dat ruimte resteert binnen de categorie Groot of Middel voor wat betreft het aantal evenementen en/of evenementdagen is het toegestaan gebruik te maken van de hogere evenementencategorie onder voorwaarde dat vastgehouden wordt aan de maximale geluidbelasting en op- en afbouwperiode van de oorspronkelijke categorie.

41.2.7 Evenementen viering oud en nieuw

- Ten behoeve van de viering van oud en nieuw is in het hele gebied Delfshaven één evenement in de categorie Groot toegestaan zoals onderstaand opgenomen:

Categorie :	maximaal aantal bezoekers gelijktijdig aanwezig	maximaal aantal evenementen per jaar	duur van het evenement	eindtijd	maximale geluidbelasting ter plaatse van de gevel van het dichtstbijzijnde geluidgevoelige object
Groot	2500 tm 10000	1	5 uur	01.00 uur	75 dB(A), 85 dB(C)

- b. Evenementen voor viering van oud en nieuw zijn zowel toegestaan in het gebied als op het evenemententerrein vallend binnen het gebied (indien van toepassing), boven op de maximum aantallen genoemd in 41.2.2.
- c. In afwijking op het gestelde in artikel 41.2.5 geldt voor evenementen voor viering oud en nieuw een op- en afbouwperiode van maximaal 4 dagen.

A2 Parkeerregeling: nieuwe standaard

Sinds de terinzagelegging van het ontwerp is de standaard voor de regel ten aanzien van voldoende parkeergelegenheid herzien. De verwijzing naar de betreffende parkeernormen is specifiek gemaakt door erbij te vermelden dat het gaat om het beleid dat geldt op het moment van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.

Voorstel regels:

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Indien dit beleid wordt gewijzigd of herzien, wordt een aanvraag voor een omgevingsvergunning getoetst aan het op dat moment geldende beleid.

A3 Akoestisch onderzoek verfijnd en geactualiseerd

In het akoestisch onderzoek was de afschermende werking van de aanwezige bebouwing onvoldoende meegenomen. Met een update van het onderzoek wordt dit gerepareerd. Dit leidt tot een geluidbelasting die op veel locaties iets lager is dan eerder berekend. Met de update is de beschouwde periode aangepast en is gerekend met een situatie tot 2035. De veranderingen werken ook door in het definitieve hogere waarden-besluit. Wij stellen voor het geactualiseerde onderzoek en het definitieve hogere waarden besluit op te nemen in de bijlagen van het vast te stellen bestemmingsplan.

Voorstel toelichting:

Bijlage 3 van de toelichting wordt vervangen door de geactualiseerde versie van het akoestisch onderzoek.

Voorstel regels

- Het definitieve hogere waarden-besluit wordt opgenomen als bijlage 6 in de bijlagen van de regels (en het ontwerp-besluit wordt verwijderd uit de bijlagen van de toelichting);
- Artikel 40.4 wordt als volgt aangepast:
Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van Geluidsgevoelige objecten voor zover gelegen binnen een geluidzone, alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat *is opgenomen in bijlage 6 van de regels van dit bestemmingsplan*

A4 Overterrassen Heemraadssingel

Drie bestaande horeca-inrichtingen op de hoeken Nieuwe Binnenweg-Heemraadssingel hebben een vergund terras aan de overzijde van de straat, aan de kant van de singel. Deze overterrassen liggen in de bestemming Groen. Het ontwerp bestemmingsplan laat in bestemming Groen terrassen toe voor zover ze er zijn ten behoeve van een horecavestiging, 'toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming'. De aangrenzende bestemming van de overterrassen is 'Verkeer'. Binnen die bestemming is horeca niet toegelaten. Daardoor vallen de overterrassen onbedoeld buiten de regeling. Wij stellen u daarom voor de regeling aan te passen en de overterrassen als volgt op te nemen in de regels en op de verbeelding.

a. Voorstel regels:

artikel 12.1 uitbreiden met een lid g. dat luidt:

Ter plaatse van de aanduiding 'terras': een terras ten behoeve van een er tegenover gelegen horecavestiging.

b. Voorstel verbeelding:

Op de verbeelding de drie locaties nabij de Nieuwe Binnenweg aan te geven met de functieaanduiding 'terras' als volgt:



Links het ontwerpbestemmingsplan, rechts het voorstel voor het vast te stellen bestemmingsplan

A5 Bouwhoogte aanbouw Van der Hilstdwarsstraat 32

Er is onbedoeld een verschil ontstaan tussen vigerend plan en ontwerpplan in het aantal toegestane bouwlagen voor een pand. Het betreft een bedrijfspand aan de Van der Hilstdwarsstraat 32 op een binnenterrein. In het vigerende plan is een maximum van één bouwlaag aangeduid op de plankaart. In het ontwerp bestemmingsplan is het pand per abuis bij het ernaast gelegen blok woningen getrokken en heeft het een maximum van vier bouwlagen gekregen.

Voorstel verbeelding:

Op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen (4)' wijzigen in 'maximum aantal bouwlagen (1)' zoals hieronder aangegeven.



Links het ontwerpbestemmingsplan, rechts het voorstel voor het vast te stellen bestemmingsplan

A6 Verwijzing naar artikellid

Artikel 19 tweede lid onder 1 sub c. is een bouwregel over aanbouwen in de bestemming Tuin. Er wordt verwezen naar het eerste lid onder c. Bedoeld is te verwijzen naar het eerste lid onder d.

Voorstel regels:

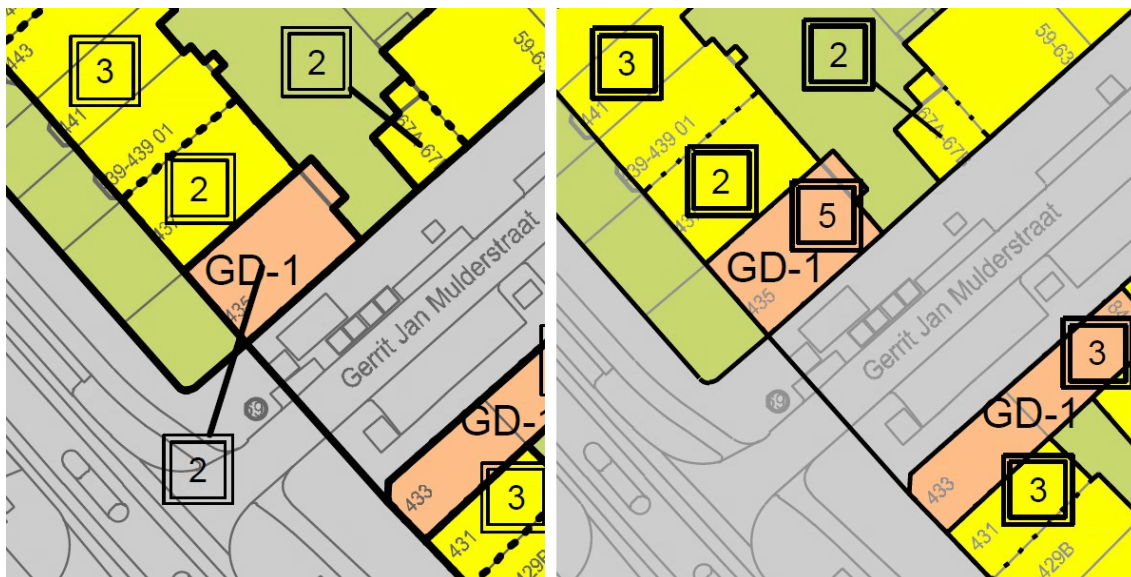
De tekst van artikel 19 tweede lid onder 1 sub c. wijzigen zoals hierboven aangegeven.

A7 Omgevingsvergunning Mathenesserlaan 435 verwerken

In 2023 is omgevingsvergunning OMV.23.02.00378 verleend voor het verbouwen en vergroten van een bestaande apotheek naar 9 woningen. De nieuwbouw krijgt vijf woonlagen, drie meer dan het bestaande pand. Deze uitbreiding is in overeenstemming met het toen vigerende bestemmingsplan. Het aantal bouwlagen dient verwerkt te worden op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.

Voorstel verbeelding:

Voorgesteld wordt het maximum aantal bouwlagen voor het pand Mathenesserlaan 435 te stellen op 5.



Links het ontwerpbestemmingsplan, rechts het voorstel voor het vast te stellen bestemmingsplan

A8 Regeling dakterrassen

Aan het bouwen van dakterrassen op panden met een woonfunctie is in het ontwerp bestemmingsplan de volgende regel verbonden:

‘de afstand tussen de terrasafscherming en de dakranden bedraagt minimaal 1,5 meter;’

Deze regel is voor veel situaties te beperkend. Hij is bedoeld om de terrasafscherming vanaf openbaar terrein uit het zicht te houden en dus niet voor de achterzijdes van veel gebouwen.

Voorstel regels:

Wij stellen u daarom voor om de regel als volgt aan te passen:

'de afstand tussen de terrasafscheiding en de dakrand aan de voorgevel bedraagt minimaal 1,5 meter; bij vrijstaande bouwblokken geldt deze afstand voor alle dakranden die geen andere bebouwing raken;'

De aan te passen regel vinden we de artikelen 5 t/m 11 en 27, in het tweede lid, sublid 2, onder c sub 4. Dat zijn de bebouwingsnormen van alle bestemmingen die een woonfunctie mogelijk maken.

A9 Souterrains

Bij het bepalen van het aantal toegestane bouwlagen zijn souterrains die meer dan 2 meter boven het maaiveld uitsteken beschouwd als bouwlaag. In het oude bestemmingsplan waren de souterrains op een andere manier geregeld. Daarom stellen wij voor een korte passage op te nemen in de toelichting over de nieuwe regeling voor souterrains.

Voorstel toelichting

In paragraaf 4.4 wordt een nieuwe subparagraaf 4.4.7 opgenomen, luidende:
In het oude bestemmingsplan telt een souterrain niet mee als bouwlaag indien deze 'voor minder dan de helft van de verdiepingshoogte onder de grond ligt'. Dit betekent dat een theoretisch souterrain dat 2 meter boven het maaiveld uitsteekt, en tot 1 meter onder het maaiveld reikt, niet gezien wordt als bouwlaag. Terwijl dit veel meer de ruimtelijke uitstraling heeft van een bouwlaag dan een theoretisch souterrain dat 1 meter boven het maaiveld uitsteekt en tot 2 meter onder het maaiveld reikt, dat op basis van het oude bestemmingsplan wél gezien wordt als bouwlaag. Op basis van het oude bestemmingsplan kan een souterrain een ongelimiteerde hoogte boven maaiveld hebben, zolang het deel onder maaiveld maar minder hoog is. De regeling uit het oude bestemmingsplan zorgt voor onduidelijkheid bij het toetsen van vergunningaanvragen en kan zorgen voor ongewenste ontwikkelruimte.

Er is in dit bestemmingsplan voor gekozen om de knip (wel/geen bouwlaag) op een uniforme hoogte van 2 meter boven maaiveld te leggen. Er is gekozen voor 2 meter omdat dit net onder de 2,1 meter ligt die het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen Bouwbesluit) voorschrijft als minimale verdiepingshoogte voor een bouwlaag voor wonen in bestaande bebouwing. Op die manier wordt voorkomen dat de souterrain regeling 'misbruikt' wordt om een volledige bouwlaag boven maaiveld te laten ontstaan, zonder dat deze meegeteld wordt bij het aantal bouwlagen. Bijvoorbeeld door de vloer drie traptreden beneden maaiveld aan te leggen, zonder dat er een limiet geldt voor de hoogte van het 'souterrain'. Twee meter wordt ook redelijk geacht omdat de meeste bestaande souterrains deze grens niet zullen overschrijden. Souterrains hoger dan 2 meter hebben ook meer de ruimtelijke uitstraling van een bouwlaag dan van een verdieping.

Verder zal de nieuwe regeling voor sommige pandeigenaren juist een voordeel betekenen. Bijvoorbeeld als een souterrain voor 1,6 meter onder maaiveld ligt, en voor 1,5 meter boven maaiveld. Dan is het op basis van het oude plan een bouwlaag, maar op basis van het nieuwe plan niet.

A10 Nieuwbouw Duivenvoordestraat en Jan van Avenessestraat

Als onderdeel van de herontwikkeling Oostervantkwartier komt er nieuwbouw ter plaatse van de Duivenvoordestraat 5 t/m 63 en worden de bedrijfsruimten aan de Jan van Avenessestraat 38 t/m 52 herontwikkeld naar woningen. Voor beide locaties is op 13 mei 2024 een vergunning verleend. Wij stellen voor de vergunde situatie te verwerken in het vast te stellen bestemmingsplan.

Voorstel verbeelding

- Het bestemmingsvlak 'Gemengd – 1' aan de Jan van Avenessestraat wordt aan de achterzijde aangepast op het vergunde bouwplan;
- Het bestemmingsvlak 'Wonen' aan de Duivenvoordestraat wordt aan de achterzijde aangepast op het vergunde bouwplan;
- De aanduiding 'maximum aantal bouwlagen (5)' wordt gewijzigd in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (20 m)' ter plaatse van de bestemming Wonen aan de Duivenvoordestraat.



Links het ontwerpbestemmingsplan, rechts het voorstel voor het vast te stellen bestemmingsplan

A11 Actualisatie paragraaf luchtkwaliteit, stikstofdepositie en wegverkeerslawaai

Bovengenoemde paragrafen zijn (deels) geactualiseerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Omwille van de overzichtelijkheid zijn de wijzigingen in

deze paragrafen opgenomen in bijlage 'A' van deze Nota. De belangrijkste inhoudelijke wijzigingen zijn als volgt:

- Luchtkwaliteit (paragraaf 6.5 integraal): de luchtkwaliteit in het plangebied is verbeterd ten opzichte van het onderzoek uit het ontwerpbestemmingsplan;
- Stikstofdepositie (paragraaf 6.8.2.1): de conclusie dat het plan geen stikstofdepositie veroorzaakt is onveranderd;
- Wegverkeerslawaaï (paragraaf 6.4.2 en 6.4.3): het aantal locaties waar niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde is veranderd van 140 in 129. In de paragraaf is nu ook een korte passage over nestgeluid opgenomen.

A12 Actualisering beleidskaders

Sinds de terinzagelegging zijn er twee belangrijke gemeentelijke beleidskaders vastgesteld: de nieuwe Woonvisie en de Omgevingsvisie. Wij stellen voor de betreffende paragrafen hierop te actualiseren. Zie voor de tekstvoorstellen respectievelijk 'B' en 'C' van deze Nota, deze tekstvoorstellen vervangen respectievelijk paragrafen 2.3.4 en 2.3.1 van de toelichting. Het nieuwe beleid heeft geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan.

Bijlage A: tekstvoorstel paragraaf 6.5, 6.8.2.1, 6.4.2 en 6.4.3

6.5 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn in het bestemmingsplan twee aspecten van belang. Ten eerste dient nagegaan te worden wat de gevolgen zijn van het plan voor de (lokale) luchtkwaliteit. Daarnaast dient te worden nagegaan of de gewenste bestemming past bij de aanwezige luchtkwaliteit. Dit geldt vooral voor bestemmingen die gevoelig zijn voor een verminderde luchtkwaliteit zoals scholen, kinderopvang, bejaardenhuizen, maar ook woningen. Volgens Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) zijn grenswaarden opgenomen voor de volgende stoffen; zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijnstof), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden in Nederland op bepaalde plaatsen overschreden. Vooral langs drukke wegen in stedelijk gebied. Aan de andere grenswaarden wordt voldaan.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In de gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald, verbeteren de betrokken overheden met gebiedsgerichte programma's de luchtkwaliteit. Het NSL bevat zowel ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren als maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL moet ervoor zorgen dat overal de grenswaarden worden gehaald. Een groot deel van de maatregelen uit het NSL wordt nu al uitgevoerd. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het NSL-programma afgerond. Het algemene overgangsrecht onder de Omgevingswet zorgt voor de voortgang van lopende projecten.

Tegelijk met de Wet luchtkwaliteit is het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. De wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekenende mate bijdragen. Het besluit regelt de grens daartussen. Het NSL bepaalt de grens tussen wel of niet in betekenende mate op 3% van de grenswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit bij de vaststelling van een ruimtelijk plan. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden. De gemeenteraad kan een bestemmingsplan vaststellen als:

- er door de (ontwikkelingen in) het plan geen grenswaarden worden overschreden;
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof door het plan verbetert of ten minste gelijk blijft;
- er sprake is van een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof en deze toename wordt gecompenseerd door een met het plan samenhangende maatregel of effect;

- het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling;
- de in het plan opgenomen ontwikkelingen passen binnen het NSL, of een programma voor het verbeteren van de luchtkwaliteit dat door een ander bestuursorgaan dan het Rijk is opgesteld.

In de Regeling NIBM zijn categorieën van gevallen aangewezen die worden aangemerkt als NIBM projecten. Voor enkel woningbouw betekent dit dat bij een eenzijdige verkeersontsluiting niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen worden gebouwd onder het NIBM regime en bij een tweezijdige ontsluiting 3.000 woningen.

Rotterdams beleid

Om de luchtkwaliteit in Rotterdam te verbeteren en de ontwikkeling van de stad blijvend mogelijk te maken is de Rotterdamse strategie voor Besluit luchtkwaliteit vastgesteld, uitgewerkt in de Rotterdamse aanpak luchtkwaliteit. Daarin worden verschillende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren beschreven. Zo is een slechte luchtkwaliteit bij nieuwbouw een belangrijk aandachtspunt. Herstructurering is alleen mogelijk als dat resulteert in netto minder blootgestelde inwoners. In overschrijdingsgebieden is nieuwbouw niet toegestaan. Rotterdam kent een Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang. De beleidsregel is van toepassing op scholen voor basisonderwijs en voortgezet onderwijs en kinderopvang. Deze beleidsregel heeft tot doel het tegengaan van blootstelling van kinderen aan te hoge concentraties van schadelijke stoffen in de buitenlucht. De beleidsregel heeft betrekking op de gronden binnen 100 meter vanaf de rand van een snelweg en binnen 50 meter vanaf de rand van een drukke binnenstedelijke weg (de belaste zone). De beleidsregel is bedoeld om toe te passen bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Toepassing van de beleidsregel in een plan wil zeggen dat er binnen de belaste zone in principe geen nieuwe bestemmingen worden toegekend waarbinnen scholen en kinderdagverblijven mogelijk zijn.

6.5.1 Onderzoek planologische mogelijkheden

De luchtkwaliteit is in gemengde- en woongebieden met name afhankelijk van de verkeersaantrekkende werking van de in dat gebied aanwezige functies. Elke functie (wonen, detailhandel, bedrijvigheid etc.) heeft een bepaalde verkeersaantrekkende werking. Zo heeft detailhandel de grootste verkeersaantrekkende werking, terwijl een kantoor of horeca relatief weinig verkeer aantrekt. Op bepaalde vormen van onderwijs na (middelbaar, hoger en voortgezet onderwijs) hebben woningen de laagste verkeersaantrekkende werking. Door het bieden van bepaalde planologische mogelijkheden kunnen functies van gronden en gebouwen in een gebied wijzigen. Wanneer functies wijzigen heeft dat gevolgen voor de verkeersaantrekkende werking van de betreffende gebouwen en gronden, en dat heeft weer gevolgen voor de luchtkwaliteit in een gebied. Dit bestemmingsplan biedt planologische mogelijkheden

waardoor functies van gebouwen en gronden kunnen wijzigen. Het gaat om de volgende mogelijkheden:

Adres	Oude functie	Nieuwe functie
Adrien Mildersstraat 35	School	maximaal ca. 10 woningen (transformatie)
De Jagerstraat 42	School	maatschappelijke voorzieningen en maximaal ca. 8 woningen (transformatie)
Rauwenhoffstraat 39-41	Maatschappelijk	maatschappelijke voorzieningen en/of maximaal ca. 12 woningen (transformatie)
's-Gravendijkwal 43	Maatschappelijke opvang	maximaal 3 woningen (transformatie)
Hoek Van der Hilststraat - Van der Hilstdwarsstraat	Braakliggend	maximaal 4 woningen (nieuwbouw)

Uit het bovenstaande volgt dat dit bestemmingsplan maximaal ca. 37 nieuwe woningen mogelijk maakt. Dit aantal ligt onder het maximum van 1.500 nieuwe woningen uit de Regeling NIBM wat betekent dat er geen nadere toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Overigens hebben de transformatieplanden in de huidige situatie ook een bepaalde verkeersaantrekkende werking die komt te vervallen in geval van transformatie.

Transformatie plinten

Binnen de gemengde bestemmingen zijn legio aan transformatiemogelijkheden. Deze hebben ook gevolgen voor de luchtkwaliteit. Vanwege de veelheid aan panden en mogelijkheden is het echter onmogelijk een concreet scenario vast te stellen. De verwachting is dat de verdeling van de functies detailhandel, dienstverlening, bedrijven en horeca over panden in grote lijnen gelijk blijft. Wel kan gezien de huidige trends aangenomen worden dat het aandeel detailhandel af zal nemen. Ook zijn er de afgelopen periode een aantal winkelpanden getransformeerd in woningen, bijvoorbeeld aan de Beukelsdijk. Het bovengenoemde betekent voor de luchtkwaliteit dat deze in ieder geval niet zal verslechteren. Indien winkelpanden getransformeerd worden in woningen of een andere functie, heeft dat een gunstig effect op de luchtkwaliteit aangezien detailhandel de hoogste verkeersaantrekkende werking heeft.

6.5.2 Onderzoek huidige luchtkwaliteit

Grenswaarden

De in de Wet milieubeheer genoemde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) is 40 µg/m³. De grenswaarde voor fijnstof (PM₁₀) is 40 µg/m³. Het aantal dagen waarop de daggemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ voor PM₁₀ mag worden overschreden is 35. Deze daggemiddelde grenswaarde wordt overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van 32,4 µg/m³ en hoger.

Actuele waarden

Volgens de rekentool van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) (de opvolger van de NSL Monitoringstool) wordt in het plangebied overal aan de grenswaarde van 35 µg/m³ voor NO₂ voldaan. De concentratie bedraagt op ca. de helft van de toetspunten 10 tot 20 µg/m³ en op de andere helft 20 tot 35 µg/m³. Ook wordt aan de grenswaarden (daggemiddelde en jaargemiddelde) voor fijnstof voldaan. Op vrijwel alle toetspunten ligt de concentratie tussen de 20 en 35 µg/m³. Het aantal overschrijdingsdagen is maximaal 20.

6.5.3 Conclusie

De planologische mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt dragen niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek kan achterwege blijven. De transformatiemogelijkheden in de plinten kunnen een verbetering van de luchtkwaliteit tot gevolg hebben. De huidige luchtkwaliteit voldoet aan de relevante grenswaarden. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen beperking voor de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

6.8.2.1 Plangebied

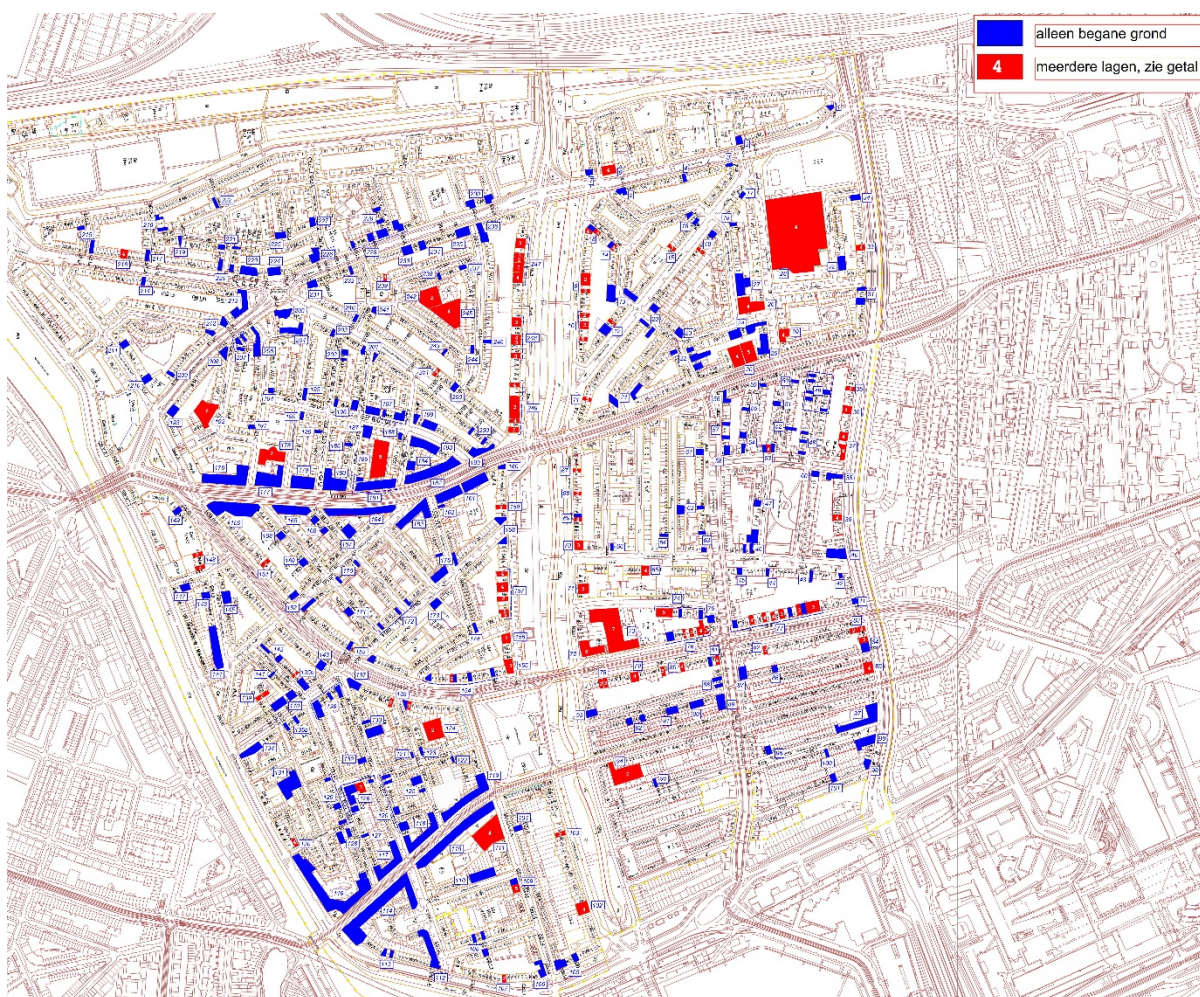
De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn de Oude Maas, op circa 7,2 km afstand tot het bestemmingsplangebied en Boezems Kinderdijk op circa 12,0 km afstand. Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats liggen op een afstand van tenminste 18 km tot het bestemmingsplangebied (dit betreft het Solleveld en Kapittelduinen). De afstand is meer dan 18 km tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied en het nieuwbouwprogramma dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt is zeer beperkt (<50 woningen). Vanwege de beperkte ontwikkelmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt in combinatie met de grote afstand tot stikstofgevoelig Natura 2000-gebied kan een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha op voorhand uitgesloten worden.

Het meest nabij gelegen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de Nieuwe Maas, gelegen op circa 800 meter ten zuiden van het plangebied. De Nieuwe

Maas heeft als beheertype N02.01 Rivier. Het meest dichtbij gelegen landdeel van het NNN bevindt zich op circa 4,2 km ten oosten van het bestemmingsplangebied (Polder de Esch). Het meest nabij gelegen Belangrijk Weidevogelgebied is de Polder Schieveen, op ca. 5,6 km ten noordwesten van het bestemmingsplangebied. Het bestemmingsplan voorziet in de huidige vorm geen ontwikkelingen binnen NNN-gebieden en Belangrijke Weidevogelgebieden. Negatieve externe factoren zijn tevens uitgesloten. Derhalve treedt op voorhand geen negatief effect op wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden.

6.4.2 Onderzoeksresultaten

Dit bestemmingsplan bevat een aantal ontwikkellocaties waar mogelijk nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt worden. Zie figuur 6.1 en de kaart in Bijlage 2.



Figuur 6.1: onderzoekslocaties akoestisch onderzoek

In totaal gaat het om 252 locaties. Bij vrijwel alle locaties (de blauw aangeduide locaties in figuur 6.1) gaat het om de begane grond van gemengde bebouwing. Het betreft panden met een gemengde bestemming waar de functie wonen op de begane grond

mogelijk is, maar waar in de huidige situatie niet-geluidgevoelige functies aanwezig zijn, zoals winkels of dienstverlening. Op de rood aangeduide locaties met een letter is het onderzoek uitgevoerd over meerdere bouwlagen. Het betreft transformatie- of nieuwbouwlocaties.

Overigens geldt niet voor alle onderzochte locaties dat er ook daadwerkelijk geluidgevoelige functies zijn toegestaan. Per locatie heeft nog een afweging plaatsgevonden, of is onderzoek uitgevoerd in het kader van voortschrijdend inzicht.

6.4.2.1 Wegverkeerslawaaï

In tabel 1 in Bijlage 3 is de maximaal berekende geluidbelasting per locatie als gevolg van zoneplichtige wegen weergegeven. Uit de tabel volgt dat op alle locaties voldaan kan worden aan de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaaï (63 dB) al dan niet met toepassing van het principe van vervangende nieuwbouw (68 dB). Op 123 van de 252 locaties wordt voldaan aan de voorkeurswaarde (48 dB) en voor de overige locaties worden hogere waarden aangevraagd (voor zover daar daadwerkelijk geluidgevoelige functies worden toegestaan in dit bestemmingsplan).

De geluidbelastingen vanwege de (deels buiten het plangebied liggende) niet-zoneplichtige wegen Van Aersenlaan, Horvathweg, Mathenesserweg, Abraham van Stolkweg, Academieplein, G.J. de Jonghweg, Pieter de Hoogweg, Aelbrechtsplein en Schuttevaerweg zijn onderzocht en liggen ruim onder de voorkeurswaarde van 48 dB zijn onderzocht en liggen ruim onder de voorkeurswaarde van 48 dB. In het kader van overzichtelijkheid van dit rapport zijn deze rekenresultaten niet in de tabel opgenomen.

6.4.2.2 Railverkeerslawaaï

In tabel 2 in Bijlage 3 is de maximaal berekende geluidbelasting op de gevels van de locaties weergegeven als gevolg van het railverkeer op de spoorlijnen ten noorden van het plangebied. Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeurswaarde van 55 dB voor woningen op vijf locaties wordt overschreden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting van 68 dB voor woningen wordt daarbij niet overschreden. De geluidbelasting bij de overige locaties voldoet aan de voorkeurswaarde van 55 dB voor woningen.

6.4.2.3 Industrielawaaï

Uit figuur 1 in Bijlage 3 blijkt dat de geluidbelasting op meerdere locaties hoger is dan de voorkeurswaarde voor industrielawaaï (50 dB(A)). Het gaat om 29 locaties. De maximale geluidbelasting vanwege industrielawaaï (55 dB(A)) wordt nergens overschreden.

6.4.2.4 Cumulatie van geluid

Op één rekenpunt op locatie 006 is sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde vanwege zowel weg- als railverkeer. Op dit punt is een cumulatie van weg- en railverkeerslawaaï aan de orde. Het betreft rekenpunt 2 op een hoogte van 10,5

meter. De gecumuleerde geluidbelasting op dit punt is 58,9 dB. Wegverkeer is maatgevend.

6.4.2.5 Nestgeluid

Nestgeluid is het geluid van afgemeerde schepen en wordt beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het onderzoek naar nestgeluid is opgenomen in bijlage 3. Uit het onderzoek blijkt dat nestgeluid op een aantal ontwikkellocaties (transformatielocaties) beperkt bijdraagt aan de totale geluidbelasting. Wanneer de locaties daadwerkelijk transformeren moet bij de dimensionering van de gevelisolatie rekening gehouden worden met het berekende nestgeluid.

6.4.3 Hogere waarden en maatregelen

Wet geluidhinder

Bij een overschrijding van een voorkeurswaarde uit de Wgh bestaat de verplichting om te onderzoeken of de geluidbelasting mogelijkerwijs door middel van maatregelen tot de voorkeurswaarde teruggebracht kan worden. Bij het toepassen van maatregelen wordt onderscheid gemaakt tussen maatregelen aan de bron, in de overdracht en bij de ontvanger. Een belangrijk criterium van het al dan niet treffen van maatregelen is de doeltreffendheid of redelijkheid van de maatregelen. In de volgende paragrafen is er per geluidbron ingegaan op mogelijke maatregelen.

Actieplan geluid

De cumulatieve geluidbelasting, zonder aftrek conform artikel 110g van de Wgh, vanwege alle onderzochte zoneplichtige wegen is bij 123 van de in totaal 252 ontwikkellocaties lager dan of gelijk aan 55 dB. De geluidbelasting op deze locaties voldoet aan de plandrempel van 55 dB, zoals genoemd in het Rotterdams Actieplan geluid 2013-2018.

Bij de overige ontwikkellocaties is de cumulatieve geluidbelasting, zonder aftrek conform artikel 110g van de Wgh, vanwege één of meer van de onderzochte zoneplichtige wegen hoger dan 55 dB. De plandrempel van 55 dB wordt bij deze ontwikkellocaties overschreden. In het kader van het Actieplan geluid moeten geluidreducerende maatregelen ter beperking van de geluidbelasting worden overwogen.

6.4.3.1 Wegverkeerslawaaï

Op 129locaties wordt de voorkeurswaarde (48 dB) overschreden vanwege één of meerdere wegen. De maximaal toelaatbare geluidbelastingen vanwege een stedelijke weg voor woningen (63 dB) dan wel voor woningen met toepassing van vervangende nieuwbouw (68 dB) worden daarbij niet overschreden. Voor enkele onderzoekslocaties aan de Vierambachtsstraat geldt het principe van vervangende nieuwbouw niet omdat woningen hier niet toegestaan waren op basis van het vorige bestemmingsplan. Hier is

een dove gevel verplicht, tenzij de ruimte direct achter de voorgevel en voordeur wordt ingericht als niet-geluidgevoelige ruimte. Voor deze locaties zijn geen hogere waarden verleend. Voor de locaties waar hogere waarden verleend worden is onderzoek gedaan of er bron-, overdracht- of ontvangermaatregelen mogelijk zijn.

Bij *bronmaatregelen* kan gedacht worden aan vermindering van (vracht)verkeer, snelheidsverlaging en/of toepassing van stillere wegdekken. Uit het onderzoek blijkt dat het verminderen van verkeer en een snelheidsverlaging niet aan de orde is vanwege de belangrijke verkeersfunctie van de wegen. Door het vervangen van het bestaande wegdek op een aantal wegen zoals de Mathenesserlaan, Claes de Vrieselaan of Rochussenstraat, kan een geluidreductie van 3 á 4 dB gerealiseerd worden. De kosten van het vervangen van wegdek wegen naar verwachting niet op tegen de baten en bovendien hebben stillere asfalttypes een aantal nadelen, zoals een hogere slijtagegevoeligheid. Bij een aantal wegen zorgt de tram voor een hoge geluidsbelasting. Om hier een geluidsreductie te verwezenlijken moeten de trams stiller gemaakt worden of moet de weg opnieuw ingericht worden zodat de tram op een grasbaan kan rijden. Dit is echter niet overal mogelijk, bijvoorbeeld bij de Nieuwe Binnenweg, en dergelijke maatregelen zijn kostbaar.

Bij *overdrachtsmaatregelen* kan gedacht worden aan afstandsvergroting of afschermende maatregelen, zoals een geluidsscherm. Afstandsvergroting is geen optie omdat het veelal om bestaande bebouwing gaat. Voor zover de ontwikkellocaties nog niet bestaand zijn is afstandsvergroting evenmin aan de orde vanwege de beperkte beschikbare ruimte. Afschermende maatregelen in de vorm van een geluidsscherm zijn om stedenbouwkundige redenen niet wenselijk of mogelijk.

Indien bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet mogelijk of onvoldoende blijken te zijn om de geluidbelasting tot de voorkeurswaarde te beperken, moet bij woningen met een geluidbelasting hoger dan 53 dB (norm voor de geluidluwe gevel conform het ontheffingsbeleid Rotterdam) door een akoestisch gunstige indeling van woningen een goed akoestisch klimaat worden gecreëerd. Hierbij kan worden gedacht aan de situering van niet-geluidgevoelige functies aan de wegzijde en de situering van geluidgevoelige ruimtes, met name (hoofd)slaapkamers, voor zover mogelijk aan de minst belaste gevels. Volgens het Bouwbesluit 2012 bedraagt de maximaal toegestane geluidbelasting vanwege een weg in een verblijfsgebied 33 dB. Het realiseren van een binnenwaarde van 33 dB in de beoogde woningen is door middel van aanvullende geluidwerende gevelvoorzieningen technisch en financieel haalbaar.

6.4.3.2 Railverkeerslawaaï

Als gevolg van het railverkeer wordt de voorkeurswaarde voor woningen (55 dB) op vijf locaties met maximaal 4 dB overschreden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting voor woningen (68 dB) wordt daarbij niet overschreden. Uit het onderzoek blijkt bron- of overdrachtsmaatregelen, zoals het toepassen van raildempers of het vervangen van materieel, financieel niet haalbaar zijn, niet doelmatig zijn of niet haalbaar zijn. Wat betreft ontvangersmaatregelen geldt hetzelfde als bij wegverkeerslawaaï.

6.4.3.3 Industrielawaai

De voorkeurswaarde voor Industrielawaai van 50 dB(A), afkomstig van Waal-Eemhaven, wordt op 29 locaties overschreden. Voor Waal-Eemhaven is reeds een saneringsprogramma vastgesteld en uitgevoerd. Daarin zijn alle mogelijke bronmaatregelen onderzocht en uitgevoerd. Overdrachtsmaatregelen zoals het plaatsen van geluidsschermen zijn niet doelmatig, stedenbouwkundig onwenselijk, en financieel niet uitvoerbaar, onder andere vanwege de omvang en aard van het industrieterrein. Wat betreft ontvangersmaatregelen geldt hetzelfde als bij wegverkeerslawaai.

6.4.3.4 Rotterdams ontheffingenbeleid

Wegverkeer

De gecumuleerde geluidbelasting inclusief aftrek conform artikel 110g van de Wgh is vanwege de zoneplichtige wegen bij de ontwikkellocaties per bouwlaag berekend. Hieruit volgt dat (delen van) ontwikkellocaties niet beschikken over een geluidluwe gevel. Realisatie van minimaal één geluidluwe gevel per woning op deze locaties vraagt aandacht. De overige ontwikkellocaties beschikken wel over minimaal één geluidluwe gevel en voldoen daarmee aan het ontheffingsbeleid.

Railverkeer

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het railverkeer op alle ontwikkellocaties met uitzondering van ontwikkellocatie 192 voor railverkeerslawaai over een geluidluwe gevel beschikt. Locatie 192 heeft een geluidluwe zijde tot en met de 4e bouwlaag. Realisatie van minimaal één geluidluwe gevel per woning op deze locatie vraagt enige aandacht.

Industrielawaai

Uit de rekenresultaten blijkt dat vanwege het Industrielawaai alleen een klein deel van locatie 114, op het adres Nieuwe Binnenweg 458-460, niet over een geluidluwe gevel beschikt.

Motivatie afwijken

Ongeveer de helft van de bovengenoemde locaties ligt aan wegen waar de afgelopen jaren veel panden met een publieksaantrekkende of kantoorfuncties zijn getransformeerd naar woningen, zoals aan de Beukelsdijk, 's-Gravendijkwal of Mathenesserlaan. Transformatie hier draagt bij aan een rustig woon- en leefklimaat en aan de behoefte aan nieuwe woningen en dit is wenselijk. Daarom is gekozen om af te wijken van het ontheffingenbeleid. Een groot deel van de locaties heeft overigens een achtertuin, wat extra woonkwaliteit met zich meebrengt ter compensatie van het ontbreken van een geluidluwe gevel.

Het andere deel van de locaties ligt aan de Vierambachtsstraat. Hier is transformatie naar woningen gewenst op grond van het detailhandelsbeleid en omdat in deze straat uit het oogpunt van veiligheid zo veel mogelijk moet veranderen in een woongebied.

6.4.3.5 Hogere waarden

In de vorige paragrafen is aangetoond dat het niet haalbaar of doelmatig is om bron- en overdrachtsmaatregelen te treffen vanwege de verschillende geluidsbronnen. Indien geen bron- en/of overdrachtsmaatregelen worden getroffen, is het niet mogelijk om de geluidbelasting tot de voorkeurswaarde te beperken. In dat geval dienen de maximaal berekende geluidbelastingen als hogere waarden te worden aangevraagd. Deze waarden zijn bij het college van Burgemeester en Wethouders ten behoeve van het bestemmingsplan als hogere waarden aangevraagd en vastgesteld, zie bijlage 6 van de regels.

6.4.4 Conclusie

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai. Daaruit blijkt dat op een groot deel van de ontwikkellocaties voldaan kan worden aan de voorkeurs- of maximale ontheffingswaarden. Het aspect 'geluid' vormt geen beperking voor de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan.

Bijlage B: tekstvoorstel paragraaf 2.3.4 (Woonvisie)

2.3.4. Rotterdamse Woonvisie – Een koers tot 2040 en acties voor de komende 5 jaar

Vastgesteld op 14 maart 2024 door de gemeenteraad

Rotterdam is een stad in beweging. Steeds meer mensen willen er wonen, werken en verblijven. Het realiseren van voldoende woningen, werkgelegenheid en voorzieningen is essentieel om deze trek naar de stad op te kunnen vangen. Daarnaast is het bieden van een fijn en betaalbaar thuis aan alle huidige inwoners minstens zo belangrijk. Steeds meer Rotterdammers hebben moeite om een betaalbare en passende woning te vinden. Om Rotterdammers meer perspectief te bieden op een betaalbare woning die past bij hun behoeften zullen er vooral meer woningen in het middensegment moeten komen. De absolute omvang van de sociale voorraad dient daarbij stabiel te worden gehouden. De Rotterdamse Woonvisie heeft twee onderdelen: de visie op het gebied van wonen met een doorkijk tot 2040 en een concreet uitvoeringsprogramma met maatregelen voor de komende 5 jaar.

Ambities 2040: een fijn en betaalbaar thuis voor iedereen

De ambities in de Woonvisie zijn:

1. Rotterdam is een betaalbare stad voor iedereen;
2. Rotterdam is een diverse en inclusieve stad: het streven is om wijken te creëren die de diversiteit van de wijk weerspiegelen, zodat iedereen er een thuis kan vinden en binnen dezelfde wijk kan doorstromen. Bovendien wordt ingezet op meer variatie op het gebied van gebouwen of blokken, met verschillende prijsklassen, afmetingen, doelgroepen en met ruimtes voor ontmoeting.
3. Rotterdam als innovatieve woonstad, met lef. Dit uit zich in:
 - Nieuwe woonconcepten die inspelen op de veranderende bevolking met meer alleenstaanden en meer ouderen;
 - Nieuwe instrumenten die het goed functioneren van de woningmarkt bevorderen;
 - Bij nieuwbouw is altijd aandacht voor duurzaamheid, voorzieningen in de buurt, een aantrekkelijke openbare ruimte, voldoende groen, werkgelegenheid, en sociale cohesie. Hoogwaardige architectuur en stedenbouw dragen bij aan de kwaliteit van de stad.

Acties voor de komende 5 jaar

Deze ambities komen samen in 4 pijlers die richtinggevend zijn voor de komende vijf jaar:

1. Meer en betaalbare woningen. Er wordt geprobeerd het absolute aantal sociale woningen stabiel te houden en het aantal woningen in het middensegment, voor zowel huur als koop wordt vergroot. De belangrijkste maatregelen:
 - Per jaar wordt met de bouw van 3.500-4.000 woningen door nieuwbouw en tijdelijke woningen gestart. De stad wordt uitgedaagd om in de bestaande voorraad meer woonruimte te maken (denk aan optoppen en woningdelen).
 - Er wordt bij nieuwbouw tot 2026 gestuurd op 55% betaalbare woningen (20% sociaal en 35% middensegment en vanaf 2026 op 65% betaalbare woningen (25% sociaal en 40% middensegment) en deze woningen zijn bedoeld voor mensen met een bijbehorend salaris.
 - Er worden maatregelen genomen voor meer middensegment, door de inzet van koopinstrumenten en financiële middelen. Betaalbaarheid door gebruik te maken van zowel publieke als privaatrechtelijk instrumenten wordt geborgd.
 - Er is aandacht voor de snelheid van bouwen van betaalbare woningen: er komt een nieuwe Rotterdamse Bouwwet, waarbij wordt geëxperimenteerd met

flexibiliteit in regelgeving voor betaalbare woningen zonder de kwaliteit en de omgeving uit het oog te verliezen.

2. Toekomstbestendige en vitale wijken

3. Huisvesting en aandachtsgroepen

4. Betere positie op de woningmarkt.

2.3.4.1 Relevant beleid voor het plangebied

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend en heeft daarom weinig raakvlak met het beleid uit de Woonvisie. Het staat de uitvoering van de Woonvisie in ieder geval niet in de weg. Verder biedt het bestemmingsplan beperkt mogelijkheden voor optoppen.

Bijlage C: tekstvoorstel paragraaf 2.3.1 Omgevingsvisie Rotterdam

2.3.1 Omgevingsvisie 'De Veranderstad, werken aan een wereldstad voor iedereen'

De Omgevingsvisie beschrijft de stedelijke koers voor de ontwikkeling van Rotterdam. Het is een nieuwe stadsvisie die richting geeft aan de verdere ontwikkeling van Rotterdam. Deze Omgevingsvisie vervangt de in 2007 vastgestelde Stadsvisie Rotterdam 2030. Tot de datum van invoering van de Omgevingswet krijgt de Omgevingsvisie de status van structuurvisie onder het huidige regime van de Wet ruimtelijke ordening. Hoofddlijn van de Omgevingsvisie is dat Rotterdam kiest voor goede groei. Groei die bijdraagt aan het welzijn van de inwoners, aan een duurzame samenleving en aan economische vooruitgang. Groei die het Rotterdamse rijke erfgoed en de identiteit ondersteunt en versterkt.

De Omgevingsvisie gaat uit van 5 langetermijndoelen (perspectieven): compact, inclusief, duurzaam, gezond, productief. Mede aan de hand daarvan worden in de Omgevingsvisie vijf hoofdkeuzes benoemd waarmee invulling wordt gegeven aan de koers voor Rotterdam voor goede groei:

- Rotterdam zet in op prettig leven in de delta: Rotterdam wordt een gezonde, groene en aantrekkelijke stad in de grotere metropoolregio om te wonen, werken, recreëren, sporten en bewegen;
- Rotterdam gaat verstedelijken & verbinden. Er wordt verstedelijkt binnen de bestaande stad om de stad te versterken. Verstedelijking gebeurt vooral bij en rondom bestaand of nieuw hoogwaardig openbaar vervoer;
- Rotterdam zet in op vitale wijken met een divers aanbod aan woon- en werkruimte en passende maatschappelijke voorzieningen. Het moet niet uitmaken waar je opgroeit om dezelfde kans te hebben op goed onderwijs, een goede woning en passend werk. In de wijken komen een heleboel opgaven samen: deze worden in samenhang aangepakt om de wijken toekomstbestendig te maken;
- Rotterdam zet de schouders onder de energie- en grondstoffentransitie: Er wordt gewerkt aan een stad die klimaatneutraal is en waar w grondstoffen hergebruikt worden. Zo wordt een duurzaam Rotterdam gecreëerd met een bloeiende en innovatieve economie. Voor nu en toekomstige generaties;
- Rotterdam vernieuwt het verdienvermogen: Rotterdam heeft een sterke economische uitgangspositie. Tegelijkertijd is Rotterdam, onder meer door zijn uitstekende (internationale) bereikbaarheid, een middelpunt van innovatie en van kennisintensieve dienstverlening;

Er is een aantal gebieden waar meerdere grote opgaven bij elkaar komen en waar er tegelijkertijd kansen liggen om veel van onze stedelijke doelstellingen te realiseren. Deze strategische gebieden vragen om gebiedsspecifieke richtinggevende keuzes. Het betreft de binnenstad, Alexander tot en met Zuidplein en Rotterdam-Zuid. Voor de ontwikkeling van deze gebieden formuleert de omgevingsvisie enkele gebiedskeuzes.

2.3.1.1 Relevant beleid voor het plangebied

De Omgevingsvisie bevat geen specifiek beleid voor Middelland of het Nieuwe Westen. Het zijn bestaande stadswijken waar geen grote herontwikkelingen of veranderingen zijn voorzien.