



Provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Contact

mw H.J.M. Tjauw Foe
T 070 - 441 69 18
hjm.tjauwfoe@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

PZH-2017-614434215

DOS-2017-0007536

Uw kenmerk

Bijlagen

1

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam
d.t.v. DS+V, hoofd Juridische Zaken
Postbus 6699
3002 AR ROTTERDAM

Onderwerp

Ontheffing Verordening ruimte 2014 voor de
transformatie (van een deel) van voormalig tropisch
zwemparadijs Tropicana/Blue City; bestemmingsplan
Struisenburg

Geacht college,

Op 13 september 2017 ontvingen wij uw ontheffingsverzoek als bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 (hierna: de verordening) ten behoeve van: Ontheffing Verordening ruimte 2014 voor de transformatie (van een deel) van voormalig tropisch zwemparadijs Tropicana/Blue City; bestemmingsplan Struisenburg.

Wij hebben uw verzoek beoordeeld en besloten de gevraagde ontheffing te verlenen. Bijgaand treft u een afschrift aan van ons besluit.

Bezoekadres

Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het

provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.

De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Deze ontheffing kan slechts worden toegepast ten behoeve van het opvolgend ruimtelijk besluit (een bestemmingsplan of omgevingsvergunning) waarvoor de ontheffing is aangevraagd. Wij wijzen u erop dat op grond van jurisprudentie de verleende ontheffing samen met het ontwerp van het opvolgend ruimtelijk besluit ter inzage moet worden gelegd, zodat hiertegen zienswijzen en daarna eventueel beroep kan worden ingediend.

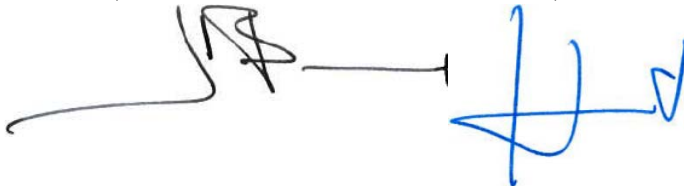


Tegen de verleende ontheffing staat op grond van artikel 8.3, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening thans geen beroep open. Voorts merken wij op dat de ontheffing kan worden ingetrokken, indien het opvolgend ruimtelijk besluit niet binnen twee jaar na verlening van de ontheffing is vastgesteld.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

The image shows two handwritten signatures. The signature on the left is in black ink and appears to be 'J.H. de Baas'. The signature on the right is in blue ink and appears to be 'J. Smit'. A horizontal line with a vertical tick at its right end connects the two signatures, indicating a joint or official acknowledgment.

drs. J.H. de Baas

drs. J. Smit

BESLUIT

Onderwerp

Verzoek om ontheffing als bedoeld in artikel 3.2 van de verordening.

Besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op het verzoek van de gemeente om een ontheffing als bedoeld in artikel 3.2, lid 1 van de verordening ten behoeve van transformatie van (een deel van) het voormalig tropisch zwemparadijs Blue City (Rhijnspoorakade, Maasboulevard 100) gelegen binnen het bestemmingsplangebied Struisenburg.

Het ontheffingsverzoek heeft alleen betrekking op de 25 meter bebouwingsvrije zone (veiligheidszonerings) vanaf de oevers van de Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas (artikel 2.1.10 van de verordening), waarbinnen andere functies binnen de al bestaande bebouwing worden toegelaten.

Binnen deze zone mogen op grond van lid 1 van dat artikel geen nieuwe bebouwing c.q. functies worden toegelaten. De beoogde transformatie van het tropisch zwemparadijs is voor een gering deel gepland binnen deze 25 meter vanaf de kade.

Indiening

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens om deze ontwikkeling op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan "Struisenburg" en uit de toegezonden informatie blijkt dat dit voornemen is afgestemd met de gemeenteraad. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van een of meer regels uit de verordening is hiervoor een ontheffingsverzoek ingediend.

Ontheffingscriteria

In artikel 3.2, lid 1 van de verordening is bepaald dat Gedeputeerde Staten ontheffing kunnen verlenen van de regels van de verordening, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de, met die regels te dienen, provinciale belangen.

Beoordeling van het verzoek

Locatie en beoogde ontwikkeling

Het bestemmingsplan 'Struisenburg' voorziet onder meer in een regeling voor de transformatie van voormalig zwemparadijs Tropicana (thans: Blue City). De exploitatie van de zwemaccommodatie is enige jaren geleden beëindigd. Het gebouw is gelegen aan de Maasboulevard 100. Het hergebruiken van het vervallen pand is uit een oogpunt van duurzaamheid een positieve ontwikkeling. Het gebouw leent zich er uitstekend voor om een rijk en gevarieerd ecosysteem te huisvesten.

In het kader van het vooroverleg heeft de provincie al haar waardering uitgesproken voor deze (deels al gerealiseerde) transformatie van de bestaande bebouwing. In het voormalig zwemparadijs wordt namelijk gewerkt aan een ecosysteem rondom een kern van circulaire ondernemers, aangevuld met onder meer ruimte voor horeca, hotel, rondleidingen, congressen, workshops en lezingen.

Wel is in de overlegreactie gewezen op het feit, dat artikel 2.1.10 van de Verordening ruimte van toepassing is, voorzover de bestaande bebouwing, waarbinnen nieuwe functies zijn toegestaan, is gelegen binnen de Veiligheidszoning oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas.

Volgens dit artikel van de verordening zijn met het oog op de externe veiligheid in het gebied tot 25 meter vanaf de kade geen nieuwe bebouwingmogelijkheden c.q. functies toegelaten.

Aangezien in dit geval nieuwe functies worden beoogd, is ontheffing nodig.

De ontheffing is uitsluitend nodig voor de zogenaamde bebouwingvrije zone van 25 meter (zie kaartje) waarbinnen volgens het bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing mogelijk is, maar wel nieuwe functies zijn toegestaan voor het hergebruiken van de bestaande bebouwing binnen deze 25 meter zone (diverse functies zoals kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening, praktijkruimte, horeca en bijeenkomstfuncties). In de transformatieplannen is nieuwe bebouwing overigens uitgesloten, alsmede woningbouw binnen de zogenaamde 25 meter bebouwingvrije zone.

De Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond heeft inmiddels positief geadviseerd over de toegelaten functies in de veiligheidszone onder de voorwaarde dat aanvullende (bouw)regels in het plan worden opgenomen, zodat voldaan is aan doel en strekking van de bepaling van de Verordening ruimte, te weten het garanderen van de veiligheid.

Nu er ook verder geen inhoudelijke bezwaren tegen de transformatie bestaan, kan de ontheffing van artikel 2.1.10 lid 1 worden verleend. Dit betekent dat uit een oogpunt van externe veiligheid ontheffing mogelijk is, indien dusdanige maatregelen worden getroffen dat daardoor een gelijkwaardige veiligheid wordt geboden als voor verder terugliggende bebouwing.

De veiligheidsaspecten, met het oog waarop het verbod in de verordening is opgenomen, zijn gewaarborgd door deze op te nemen in de regels van het (bestemmings)plan:

- a. In het belang van de externe veiligheid is binnen 25 meter afstand van de oever van de Nieuwe Maas geen nieuwe bebouwing toegelaten.
- b. In het belang van de externe veiligheid dienen bestaande gebouwen binnen 25 meter afstand van de oever van de Nieuwe Maas, ten minste één (nood)uitgang te hebben die van de Nieuwe Maas afgekeerd is.
- c. In het belang van de externe veiligheid dienen de gevels, daken en/of glasoppervlakken die gericht zijn naar de Nieuwe Maas, binnen 25 meter afstand van de oever van de Nieuwe Maas, bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux van 15 kW/m².

De gemeente heeft toegezegd deze aanvullende regels in het (bestemmings)plan op te nemen.

Belangenafweging bijzondere omstandigheid en provinciaal belang

Wij beamen de door de gemeente geschetste belangen die in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen worden belemmerd als wordt vastgehouden aan de bebouwingsvrije zone van 25 meter vanaf de kade. Inhoudelijk wordt immers aan doel en strekking van de regel voldaan (waarborgen veiligheid).

Bovendien is het uit een oogpunt van hergebruik en duurzaamheid een positieve ontwikkeling dat het pand is/wordt getransformeerd.

Beslissing

Gelet op bovenstaande overwegingen hebben wij vastgesteld dat voorgenomen transformatie voldoet aan de criteria van de verordening. En besluiten wij ontheffing te verlenen van artikel 2.1.10 lid 1 van de Verordening ruimte voor de transformatie van de bestaande bebouwing van voormalig zwemparadijs Tropicana, voorzover deze bebouwing is gelegen binnen de 25 meter veiligheidszone.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

Gelet op het bepaalde in artikel 3.2 van de verordening;

BESLUITEN:

1. De gevraagde ontheffing ten behoeve van Ontheffing Verordening ruimte 2014 voor de transformatie (van een deel) van voormalig tropisch zwemparadijs Tropicana/Blue City, bestemmingsplan Struisenburg, te verlenen.
2. Aan deze ontheffing, in verband met externe veiligheid de volgende voorwaarden te verbinden, conform het positieve advies van de VRR:
 - a. binnen 25 meter afstand van de oever van de Nieuwe Maas is geen nieuwe bebouwing toegelaten;
 - b. bestaande gebouwen dienen binnen 25 meter afstand van de oever van de Nieuwe Maas, ten minste één (nood)uitgang te hebben die van de Nieuwe Maas afgekeerd is;
 - c. de gevels, daken en/of glasoppervlakken die gericht zijn naar de Nieuwe Maas, binnen 25 meter afstand van de oever van de Nieuwe Maas, dienen bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux van 15 kW/m².
3. Dit besluit door middel van bijgevoegde brief aan de gemeente toe te zenden.

Den Haag, 24 oktober 2017

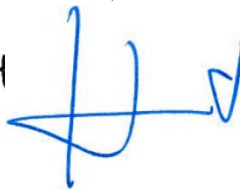
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,



drs. J.H. de Baas



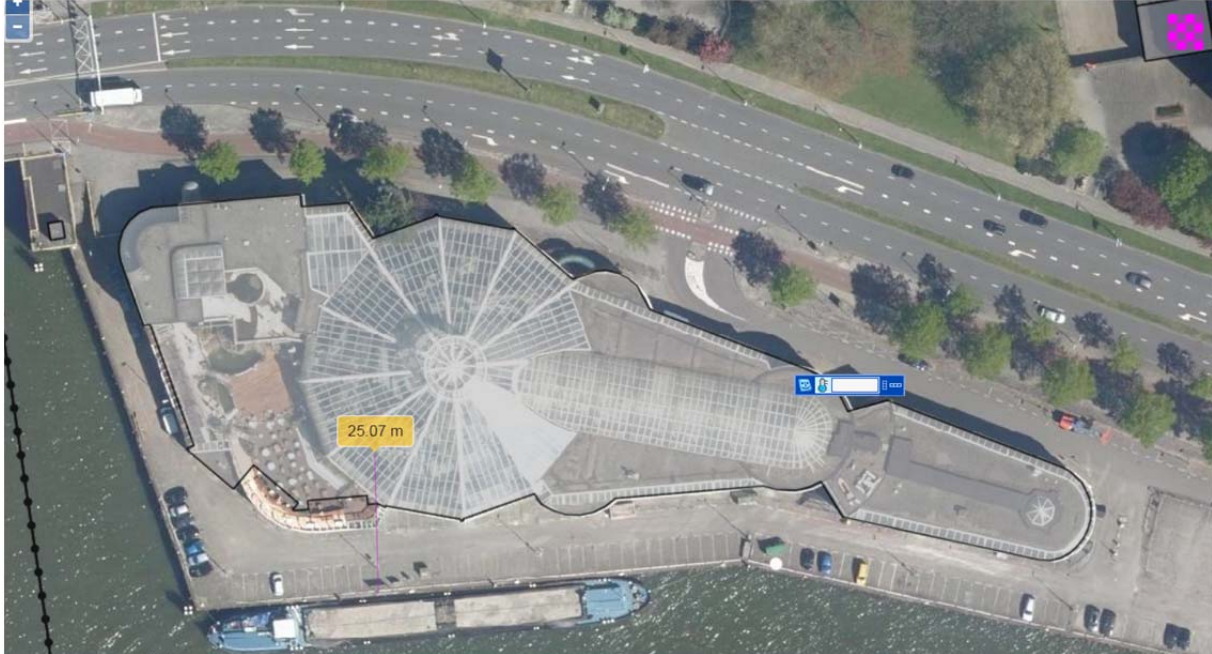
drs. J. Smit

Ontheffing in relatie tot het opvolgend ruimtelijk besluit

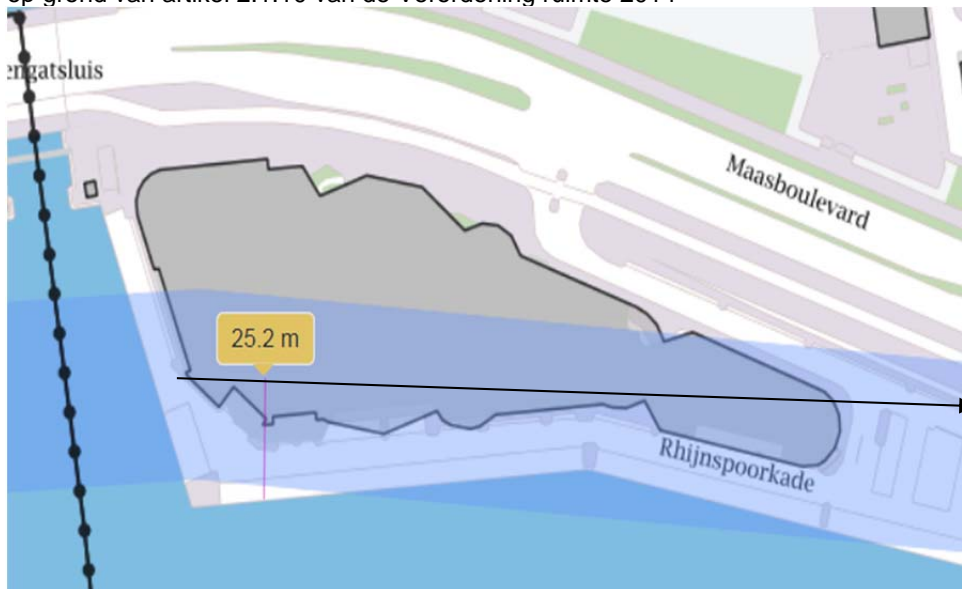
Tegen dit besluit staat op grond van artikel 8.3, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening thans geen beroep open. Wel kan daaromtrent in het kader van de procedure voor het opvolgend ruimtelijk besluit een zienswijze naar voren worden gebracht respectievelijk beroep worden ingesteld.

Verlening van de ontheffing sluit overigens niet uit dat de provincie te zijner tijd een reactie zal geven op het opvolgend ruimtelijk besluit. Er kunnen in het kader van de planbeoordeling aspecten naar voren komen die daartoe aanleiding geven.

Onderstaand beeldmateriaal geeft een indruk van het huidige Tropicana-complex/gebouw.



Voormalig Zwemparadijscomplex Tropicana/Blue City waar binnen de bebouwingsvrije zone van 25 m vanaf de oever langs de Nieuwe Maas geen nieuwe bebouwing alsmede woningbouw is toegestaan op grond van artikel 2.1.10 van de Verordening ruimte 2014



De verleende ontheffing is uitsluitend nodig voor de zogenaamde bebouwingsvrije zone van 25 meter. Daar zijn alleen nieuwe functies (uitgezonderd wonen) toegestaan voor het hergebruiken van bestaande bebouwing.



Aanbieden ontheffingsverzoeken

Postadres
Provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 6611
kennisgevingroplan@pzh.nl

Datum
woensdag 13 september 2017

Bijlagen (incl. deze samenvatting)
3

Hieronder vindt u de samenvatting van het door u ingevulde formulier.

Gemeente:	CBS-code:
Postbus:	Postbus 70012
Postcode:	3000 KP
Plaatsnaam:	Rotterdam
Contactpersoon:	RJTM Volman
E-mailadres:	rjtm.volman@rotterdam.nl
Telefoonnummer:	0610237995
Naam:	BlueCity in Struisenburg
Locatie(omschrijving):	Rhijnspoorkade, Maasboulevard 100
Geef aan welke functie is beoogd.	Diverse functies, zoals kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening, praktijkruimte, horeca, bijeenkomstfuncties.
Aard van de beoogde ontwikkeling.	BlueCity is meer dan een bedrijfsverzamelgebouw; het is een stad op zichzelf, waarin de verschillende functies van een stad samenkomen en laten zien dat een circulaire economie, waarin er geen afval meer bestaat, op stedelijke schaal mogelijk is.
Geef het artikel en lid aan van de Verordening ruimte 2014, waarvoor ontheffing wordt aangevraagd. Dit kunnen er meerdere zijn.	2.1.10 Veiligheidszonerings oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas
Indien het vigerende plan niet digitaal is, wat is de naam van dit vigerende bestemmingsplan:	Struisenburg (571) uit 2007
Is er al eerder overleg geweest met de provincie over de voorgenomen ontwikkeling:	Ja
In welk kader heeft dat overleg plaats gevonden:	Vooroverleg over NL.IMRO.0599.BP1087Struisenburg-
Is het ontheffingsverzoek in overeenstemming met door de gemeenteraad vastgesteld beleid:	Ja
Motiveer dit of voeg een bijlage toe waaruit dat blijkt, zoals een raadsbesluit.	Het gaat om het incidenteel toelaten van andere functies in de bebouwingsvrije zone langs de oever. Er wordt een gelijkwaardige veiligheid geboden, omdat op advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond in artikel 12.2 bouwregels zijn opgenomen in het belang van de externe veiligheid.
Beschrijf de voorgenomen ontwikkeling.	Transformatie van de voormalige zwemaccommodatie en

Beschrijf het gebied waarin de voorgenomen ontwikkeling is gelegen (zoals de aanduidingen volgens verordeningskaarten, kwaliteitskaart, gebiedsprofiel, het huidige grondgebruik).

Beschrijf de voorgeschiedenis die aanleiding is geweest en /of relevant is bij dit ontheffingsverzoek.

Voeg een adequate kaart toe waaruit de locatie van het verzoek blijkt.

Voeg een adequate kaart toe waaruit duidelijk is waar en hoe de locatie is gelegen in relatie tot haar omgeving.

Geef aan of - gelet op artikel 2.2.1. van de Verordening ruimte - de ontwikkeling valt onder de term inpassen, aanpassen of transformeren:

In welke beschermingscategorie is de ontwikkeling gelegen:

Beschrijf waarom de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van het door u aangegeven artikel (of artikelen) van de Verordening ruimte, waardoor dit ontheffingsverzoek nodig is.

Van welke bijzondere omstandigheden is er sprake:

Waarom zijn de provinciale regels een onevenredige belemmering voor de gemeente:

Vindt de ontwikkeling plaats binnen de de ecologische hoofdstructuur en strategische reservering natuur:

Wat wordt het opvolgend ruimtelijk

horeca tot BlueCity.

Citerend uit het structuurplan: "BlueCity is meer dan een bedrijfsverzamelgebouw; het is een stad op zichzelf, waarin de verschillende functies van een stad samenkomen en laten zien dat een circulaire economie, waarin er geen afval meer bestaat, op stedelijke schaal mogelijk is."

In het voormalig zwemparadijs wordt gewerkt aan een ecosysteem rondom een kern van circulaire ondernemers, aangevuld met ruimte voor: wonen, horeca, winkel, sport, ontspanning en programmering van lezingen, congressen, workshops en rondleidingen.

Een deel van het gebouw is gelegen binnen de (25 en) 40 meter veiligheidszonerings van de Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas.

De exploitatie van de zwemaccommodatie is enige jaren geleden beëindigd.

Het hergebruiken van het vervallen pand, is al een duurzame daad op zichzelf. Het gebouw leent zich er uitstekend voor om een rijk en gevarieerd ecosysteem te huisvesten; deels is het een kas met een bijzonder klimaat, deels is het een productieplek, een evenementenplek, waar uitstekend kleine congressen en evenementen kunnen worden georganiseerd en de voormalige disco leent zich goed voor ondersteunende kantoorfunctie. De typologie en de rijkdom van de verschillende karakteristieken van het pand, gelegen direct aan de Nieuwe Maas en nabij belangrijke uitvalswegen en ov, maken het uitermate geschikt om BlueCity te huisvesten.

Locatie Maasboulevard 100.PNG

Locatie Maasboulevard.PNG

Inpassen

Overig gebied

Het gaat om het incidenteel toelaten van andere functies binnen een bestaand gebouw in de bebouwingsvrije zone langs de oever. Daarbij is aangegeven dat een gelijkwaardige veiligheid wordt geboden, omdat op advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond in artikel 12.2 bouwregels zijn opgenomen in het belang van de externe veiligheid.

Het gaat om een bestaand gebouw waarbinnen sprake is van het toelaten van diverse functies. Er wordt een gelijkwaardige veiligheid geboden.

Het gaat om een bestaand gebouw waarbinnen sprake is van het toelaten van diverse functies. Er wordt een gelijkwaardige veiligheid geboden.

Nee

Bestemmingsplan

besluit:

Wanneer is dit opvolgende besluit voorzien: **17-5-2018**

Indien de ontheffing wordt verleend, wanneer verwacht de gemeente dan het vooroverleg Bro ex artikel 3.1.1. te starten, waarin gebruik wordt gemaakt van deze ontheffing: **19-10-2017**

Heeft u nog vragen? U vindt een toelichting op onze website: www.zuid-holland.nl.