



Gemeente Rotterdam
dS+V

BESTEMMINGSPLAN

MIDDELLAND/ HET NIEUWE WESTEN

oktober 2007



Gemeente Rotterdam
dS+V

BESTEMMINGSPLAN

MIDDELLAND/ HET NIEUWE WESTEN

Opgesteld door:

dS+V
Ruimtelijke Ordening, Bureau Bestemmingsplannen
Galvanistraat 15
Postbus 6699
3002 AR ROTTERDAM

oktober 2007

Vastgesteld d.d.: 06-11-2008

Goedgekeurd d.d.: 12-05-2009

Onherroepelijk d.d.: 07-08-2009

INHOUD

- I Toelichting
- II Voorschriften
- III Bijlagen
- IV Plankaarten (apart bijgevoegd)

I TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. Inleiding	9
1.1. Ligging en begrenzing	9
2. Beleid	11
2.1. Vigerende bestemmingplannen	11
2.2. Overheidsbeleid	13
2.2.1. Nota Ruimte (2005)	13
2.2.2. Nota Regels voor ruimte (2005)	13
2.2.3. Streekplan Rijnmond, interim Beleidsnota 1996	13
2.2.4. Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam, RR2020 (2005)	13
2.2.5. Structuurplan Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (RPR 2010)	13
2.2.6. Nota Belvedere (1999)	14
2.2.7. Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, CHS (2002)	14
2.2.8. Provinciaal beleid Archeologie	14
2.2.9. Waterplan Rotterdam 2000-2005	14
2.2.10. Historisch waardevol gebied Heemraadssingel - Mathenesserlaan 1998	14
2.2.11. Monumentenverordening Rotterdam 2003	14
2.2.12. Penthousing	15
2.2.13. Rotterdams beleid t.a.v. zendmasten mobiele telecommunicatie	15
2.2.14. Horeca-nota Delfshaven	15
2.2.15. Ruimtelijk Economische visie Delfshaven 1999	15
2.2.16. Volkshuisvestingsvisie Delfshaven, 1999	15
2.2.17. Buitenkanssen voor Delfshaven 2000	15
2.2.18. Wijkanalyse-visie 2002 –2006 Middelland	15
2.2.19. Wijkanalyse-visie 2002-2006 Het Nieuwe Westen	15
3. Gebiedstypering	17
3.1. Geschiedenis, archeologie, cultuurhistorie en monumenten	17
3.1.1. Geschiedenis	17
3.1.2. Archeologie	17
3.1.3. Cultuurhistorie	19
3.1.4. Stadsgezichten en monumenten in Middelland/Het Nieuwe Westen	19
3.2. Huidig gebruik	21
3.2.1. Het plangebied in zijn omgeving	21
3.2.2. Ruimtelijke en planologische kenmerken	21
4. Planbeschrijving	23
4.1. Inleiding	23
4.2. Bestemmingen	24
4.2.1. Woningen	24
4.2.2. Bijzonder woongebouw	24
4.2.3. Winkels waarboven woningen	25
4.2.4. Gemengde bebouwing I t/m VI	25
4.2.5. Maatschappelijke voorzieningen	26
4.2.6. Hotel en andere horeca	26
4.2.7. Bedrijven	27
4.2.8. Kantoren en kantoren in woningen	27
4.2.9. Speel- en sportvoorzieningen	28
4.2.10. Nutstuinen	28
4.2.11. Erf	28
4.2.12. Tuin	28
4.2.13. Bergingen en garages	28
4.2.14. Achterbouw	28
4.2.15. Voorzieningen van openbaar nut	29

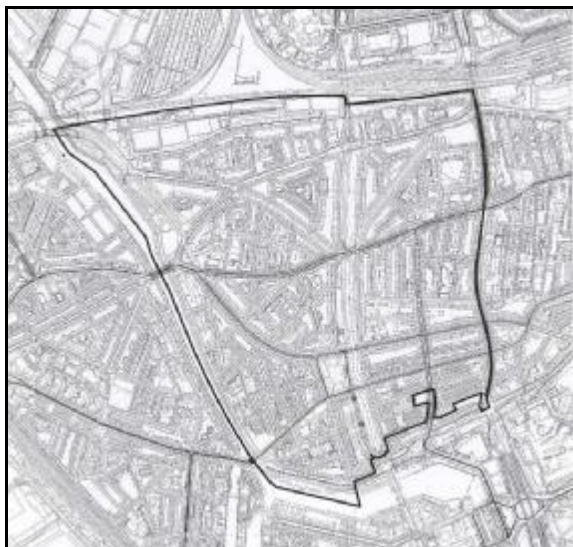
4.2.16. Verkeersweg	29
4.2.17. Verblijfsgebied	29
4.2.18. Spoorweg	29
4.2.19. Metro (ondergronds)	29
4.2.20. Groen	29
4.2.21. Water	29
4.2.22. Leiding	29
4.2.23. Waterkering	29
4.2.24. Archeologisch gebied	29
4.2.25. Seksinrichting	30
4.3. Verwachte ontwikkelingen in Middelland/Het Nieuwe Westen en omgeving	30
5. Water	31
5.1. Beleidskader water	31
5.2. Samenwerking met de waterbeheerder	31
5.3. Huidige watersysteem	32
5.4. De wateropgave	32
6. Milieu	33
6.1. Beleid	33
6.2. Milieuzonering	33
6.3. Geluid	34
6.3.1. Wegverkeer	34
6.3.2. Railverkeer	35
6.3.3. Industrielawaai	36
6.4. Luchtkwaliteit	36
6.5. Bodem	39
6.6. Externe veiligheid	39
6.6.1. Transport gevaarlijke stoffen over weg	40
6.6.2. Transport gevaarlijke stoffen over rail	40
6.6.3. LPG-tankstations	40
6.6.4. Inrichtingen	40
6.6.5. Vuurwerk	40
6.6.6. Conclusies externe veiligheid en groepsrisico	41
6.7. Natuur	41
6.8. Duurzaamheid	42
7. Sociale veiligheid en leefbaarheid	43
8. Handhaven	45
9. Financiële uitvoerbaarheid	47
10. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
10.1. Vooroverleg	49
10.2. Overleg en inspraak	63

1. Inleiding

Dit bestemmingsplan Middelland/Het Nieuwe Westen wordt opgesteld binnen de operatie “Inhaalslag”, de Rotterdamse operatie om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren. Het doel is om voor die gebieden waar weinig dynamiek voorkomt en er dus geen impuls is om verouderde bestemmingsplannen te herzien, het fysieke voorkomen en het gebruik van de stad weer opnieuw vast te leggen op adequate wijze. Op deze wijze passen kleine initiatieven altijd in de bestemmingsplannen en blijven bestemmingsplannen voor een lange periode bruikbaar. Het bestemmingsplan heeft plangrenzen die zijn afgestemd op aangrenzende plannen en vervangt zeventien bestemmingsplannen of delen daarvan, waarvan er negen ouder zijn dan tien jaar. Het oudste plan dateert van 1984. De plankaart volgt voor een groot deel de cbs-buurt grenzen van Het Nieuwe Westen en Middelland, in het zuiden van het plangebied grenst dit bestemmingsplan aan het in 2001 onherroepelijk geworden bestemmingsplan Middelland Zuid/Coolhaven.

1.1. Ligging en begrenzing

Het plangebied Middelland/Het Nieuwe Westen is een deel van de deelgemeente Delfshaven en ligt direct ten westen van de binnenstad en ten zuiden van de spoorlijn naar Schiedam. De oostzijde wordt begrensd door de as van de Henegouwerlaan/'s-Gravendijkwal. De zuid-oostelijke grens ligt nagenoeg evenwijdig aan de Rochussenstraat tot aan de Schonebergerweg. Vanaf hier loopt de zuidgrens door het midden van de Coolhaven naar de westgrens in het midden van de Delfshavense Schie. De noordgrens volgt langs het spoor de deelgemeentegrens met de deelgemeente Noord.



Luchtfoto 2004, Bron: Gemeentewerken, Aerodata

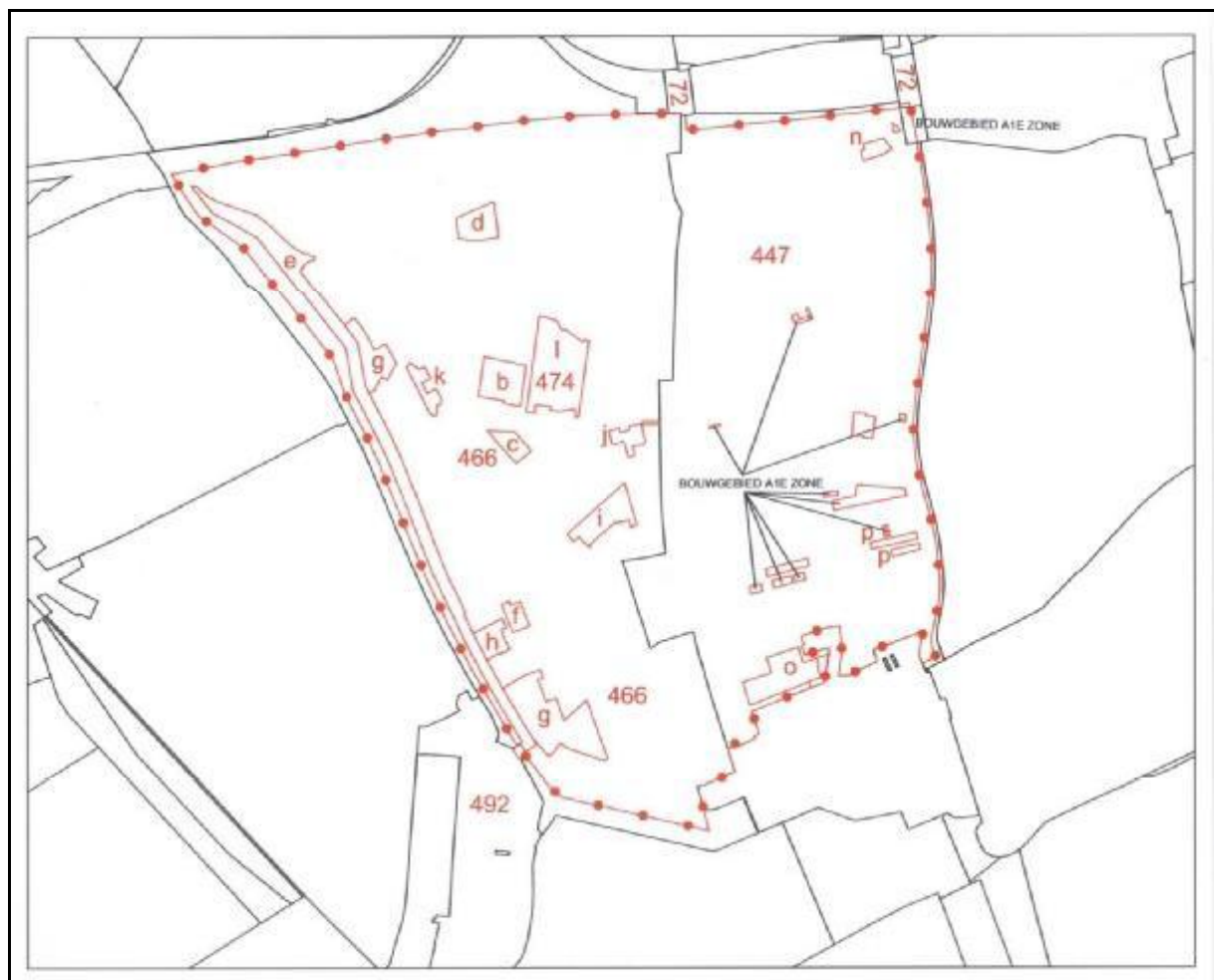
2. Beleid

2.1. Vigerende bestemmingsplannen

De onderstaande lijst met het bijbehorende kaartje geeft aan welke vigerende bestemmingsplannen het plangebied nu kent. Zie kaart van Middelland/Het Nieuwe Westen met nummers van de vigerende bestemmingsplannen.

a)	Het Nieuwe Westen vastgesteld d.d. 20-12-1984 goedgekeurd d.d. 08-04-1986 kroonbesluit d.d. 25-03-1988	466
b)	Het Nieuwe Westen, 1 ^{ste} uitwerking v.d.Lindestraat vastgesteld d.d. 16-06-1989 goedgekeurd d.d. 29-08-1989	466A
c)	Het Nieuwe Westen, 2 ^{de} uitwerking Vierambachtsstraat vastgesteld d.d. 16-06-1989 goedgekeurd d.d. 29-08-1989	466B
d)	Het Nieuwe Westen, 3 ^{de} uitwerking Schelf vastgesteld d.d. 21-04-1989 goedgekeurd d.d. 23-05-1989	466C
e)	Het Nieuwe Westen, 4 ^{de} uitwerking Aelbrechtskade vastgesteld d.d. 19-11-1993 goedgekeurd d.d. 18-01-1994	466
f)	Het Nieuwe Westen, 1 ^{ste} herziening Pupillenstraat vastgesteld d.d. 06-02-1992 goedgekeurd d.d. 16-06-1992	466D
g)	Het Nieuwe Westen, 2 ^{de} herziening Aelbrechtsplein/Rochussenstraat vastgesteld d.d. 06-04-1995 goedgekeurd d.d. 24-10-1995	466
h)	Het Nieuwe Westen, 3 ^{de} herziening Ruwaard vastgesteld d.d. 15-01-1998 goedgekeurd d.d. 28-04-1998	466
i)	Het Nieuwe Westen, 4 ^{de} herziening Hooiman vastgesteld d.d. 13-01-2000 goedgekeurd d.d. 11-04-2000 onherroepelijk d.d. 04-01-2001	466
j)	Het Nieuwe Westen, 5 ^{de} herziening Nozeman vastgesteld d.d. 24-02-2000 goedgekeurd d.d. 30-05-2000 onherroepelijk d.d. 29-08-2000	466
k)	Het Nieuwe Westen, 6 ^{de} herziening Mathenesserplein-oost vastgesteld d.d. 06-07-2000 goedgekeurd d.d. 09-01-2001 onherroepelijk d.d. 12-12-2001	466
l)	De Jagerstraat en omgeving vastgesteld d.d. 20-12-1984 goedgekeurd(ged) d.d. 08-04-1986 kroonbesluit d.d. 27-07-1988	474

m)	Middelland	447
	vastgesteld d.d. 22-04-1982	
	goedgekeurd (ged) d.d. 20-08-1983	
	kroonbesluit d.d. 02-04-1987	
	Middelland, herz.omgeving De Vliegerstraat	447A
	vastgesteld d.d. 18-05-1989	
	goedgekeurd d.d. 03-10-1989	
n)	Middelland, 2 ^{de} herziening (Beukelsdijk)	447
	vastgesteld d.d. 06-07-2000	
	goedgekeurd d.d. 10-10-2000	
	kroonbesluit d.d. 09-01-2001	
o)	Middelland, 1 ^{ste} uitwerking omgeving de Vliegerstraat	447B
	vastgesteld d.d. 14-10-1988	
	goedgekeurd d.d. 03-01-1989	
p)	Middelland, 2 ^{de} uitwerking omgeving Volmarijnstraat	447C
	vastgesteld d.d. 12-11-1996	
	goedgekeurd d.d. 06-05-1997	
	kroonbesluit d.d. 14-07-1997	
q)	Delfshaven, Beschermd stadsgezicht	492
	vastgesteld d.d. 02-07-1992	
	goedgekeurd d.d. 02-02-1993	
	Raad van State onherroepelijk	



2.2. Overheidsbeleid

2.2.1. Nota Ruimte (2005)

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. Met als motto “decentraal wat kan, centraal wat moet”. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

In de nota zijn door het kabinet nadere eisen gesteld die een rol spelen bij de afwegingen die de decentrale overheden moeten maken. Deze eisen hebben betrekking op gezondheid, veiligheid, verontreiniging, natuur en milieu (de zogenaamde basiskwaliteiten) en zijn bindend voor alle bij de planontwikkeling en planuitvoering betrokken partijen. Voorbeelden van deze eisen zijn het locatiebeleid en de watertoets.

Decentrale overheden zijn vrij om een eigen aanvullend beleid te formuleren, mits dat niet strijdig is met (ruimtelijke) beleidsdoelen. De decentrale overheden kunnen daarmee maatwerk leveren en inspelen op specifieke problemen.

2.2.2. Nota Regels voor ruimte (2005)

De Nota Regels voor Ruimte (vastgesteld 8 maart 2005) vormt samen met de streekplannen het beoordelingskader van Gedeputeerde Staten van Zuid Holland (GS) voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. Daarmee is de nota samen met de streekplannen het belangrijkste instrument om de provinciale ruimtelijke belangen te beschermen. Hierbij wordt er ruimte gegeven aan lokale overheden om de belangen van lokaal niveau op eigen wijze te beschermen en te ontwikkelen. In de streekplannen zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid en de bijbehorende opgave opgenomen. In deze nota is verwoord waaraan vanuit provinciale optiek gemeentelijke en regionale ruimtelijke plannen moeten voldoen om die opgave te kunnen verwezenlijken.

De nota bevat beleidsregels als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Met deze regels wordt enerzijds een doelmatige vertaling van het algemene ruimtelijke beleid in gemeentelijke ruimtelijke plannen beoogd, anderzijds wordt aangegeven hoe GS met planbeoordeling willen omgaan. Gezien het feit dat de nota alleen de regels geeft die voor GS van wezenlijk provinciaal belang zijn, wordt bij de plantoetsing uitgegaan van één hardheidsgradering. Dit betekent dat bij afwijking van de regels uit het toetsingskader in beginsel goedkeuring wordt onthouden aan (onderdelen van) het vastgestelde bestemmingsplan. De nota is onderverdeeld in de onderdelen: algemeen; economie, mobiliteit en samenleving; landelijk gebied; milieu; water en cultureel erfgoed.

2.2.3. Streekplan Rijnmond, interim Beleidsnota 1996

Het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam RR2020 is inmiddels in de plaats gekomen van het streekplan Rijnmond en de interim Beleidsnota 1996.

2.2.4. Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam, RR2020 (2005)

Het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam, in opdracht van de stadsregio Rotterdam en de provincie Zuid-Holland, is een strategisch ruimtelijk ontwikkelingsprogramma voor de regio Rotterdam voor de periode van 2005 tot 2020. Het project mondt uit in een herzien Streekplan Rijnmond voor de provincie Zuid-Holland en een uitvoeringsgericht Regionaal Structuurplan voor de stadsregio Rotterdam.

In het RR2020 wordt voor het bestemmingsplangebied ingezet op een versterken van een veelzijdig woonmilieu in het kader van differentiatie op de woningmarkt. Voor Middelland is sprake van het uitbouwen van het centrummilieu, voor Het Nieuwe Westen van upgradering van de stadswijk.

2.2.5. Structuurplan Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (2001)

Het Structuurplan RPR 2010, door de gemeenteraad vastgesteld, geeft de gemeente Rotterdam het kader om gericht aan de stad te werken. Het RPR 2010 is een plan voor het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam. Het plan heeft het niet over het havengebied ten westen van de Maastunnel (het Lloydkwartier uitgezonderd). Evenmin gaat het plan uitgebreid in op de ruimtelijke planvorming in de regio. Hiervoor bestaan andere plannen, zoals het Havenplan, het Streekplan van de provincie Zuid-Holland, het ROM-Rijnmond-programma en het rapport 'De Haalbare Kaart', dat zich richt op de

ruimtelijk-strategische opgaven in de Stadsregio Rotterdam. Wel komen in het RPR 2010 de raakvlakken met het havengebied en de regio aan de orde.

Het RPR 2010 geeft voor het plangebied van dit bestemmingsplan een relevant beleid op het gebied van de buitenruimte, de herstructurering van oude stadswijken, cultuurhistorie en woonmilieus. In paragraaf 4.2.14 Water en 4.3 Verwachte ontwikkelingen in Middelland/Het Nieuwe Westen en omgeving wordt dit nader belicht.

2.2.6. Nota Belvedere (1999)

Het beleid in de Nota Belvedere (Ministeries van OCW, VROM, LNV, V&W) is gericht op het scheppen van goede voorwaarden om de cultuurhistorische identiteit meer van invloed te laten zijn op de inrichting van de ruimte en expliciet te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijke planvormingsprocessen. Het doel is tweeledig, enerzijds verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en anderzijds behoud van het cultureel erfgoed. Dit wordt onder andere bereikt door het herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit van zowel het stedelijk als het landelijk gebied, en het erkennen van deze kwaliteit als uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen. Het centrale thema is 'behoud door ontwikkeling'.

2.2.7. Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, CHS (2002)

De CHS (provincie Zuid Holland) biedt een overzicht in hoofdlijnen van het cultureel erfgoed van de provincie. Daartoe zijn de belangrijkste archeologische, historisch-landschappelijke en historisch-stedenbouwkundige structuren, patronen en terreinen op kaart gezet en gewaardeerd. De provincie heeft met de CHS een onderlegger willen verschaffen voor een integraal - in samenhang met overige beleidsvoornemens - en gebiedsgericht monumentenbeleid. Deze CHS legt een basis voor lokaal ruimtelijk beleid en vormt een toetsingsinstrument voor de provincie voor de gemeentelijke plannen.

2.2.8. Provinciaal beleid Archeologie

Met betrekking tot de archeologie worden door de provincie in het verlengde van het op Malta gesloten verdrag over het cultureel erfgoed in de bodem, kortweg "het Verdrag van Valletta 1992" genoemd, bij de beoordeling van het bestemmingsplan de volgende beleidsinstrumenten gehanteerd:

- de Archeologische Monumenten Kaart (AMK);
- de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW);
- de Cultuurhistorische HoofdStructuur (concept) van Zuid-Holland (CHS).

Een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen kan in een bestemmingsplan leiden tot een aanlegvergunningstelsel. In bestemmingsplan Middelland/Het Nieuwe Westen is dat ook het geval.

Gemeentelijk beleid Archeologie

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en heeft een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid.

2.2.9. Waterplan Rotterdam 2000-2005

Het Ministerie van Verkeer en Waterstaat bepleit in haar Vierde Nota Waterhuishouding (Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, 1997) om gebiedsgericht een nota met een gemeenschappelijke visie over de waterhuishouding op te stellen. In hoofdstuk 5 wordt dit uitgewerkt.

2.2.10. Historisch waardevol gebied Heemraadssingel-Mathenesserlaan (1998)

Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermde stadsgezicht Heemraadssingel-Mathenesserlaan, gemeente Rotterdam (Zuid-Holland)

Ex art. 35 Monumentenwet 1988.

Deze toelichting is gemaakt in 1998 en beargumenteert de aanvraag tot beschermd stadsgezicht van de bovengenoemde singel en laan. Het bestemmingsplan anticipeert op de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht, door het vastleggen van de voor- en achtergevellijn en de vorm van de dakconstructie.

2.2.11. Monumentenverordening Rotterdam 2003

Het monumentenbeleid van de gemeente Rotterdam is erop gericht de historische gelaagdheid van de stad te behouden voor toekomstige generaties en de kennis over de historische bebouwde omgeving te vergroten (zie verder 3.3). Een van de instrumenten voor de uitvoering van het monumentenbeleid is de Monumentenverordening Rotterdam 2003.

2.2.12. Penthousing

Het college van B&W wil dat er meer gewoond wordt in de stad. Een van de ontwikkelingen die daar een bijdrage aan kan leveren is het optoppen van panden. Het bouwen van penthouses op bestaande panden kan voor een variatie in het aanbod zorgen. Voor de periode 2002-2006 wordt in Rotterdam voor 100 woningen naar locaties gezocht.

2.2.13. Rotterdams beleid t.a.v. zendmasten mobiele telecommunicatie (2002)

Het Rotterdams Ruimtelijk beleid ten aanzien van zendmasten voor mobiele telecommunicatie, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 mei 2002 vormt de basis van het beleid in het plangebied.

2.2.14. Horeca-nota Delfshaven (2002)

De Horeca-nota Delfshaven, 2002-2006, vastgesteld oktober 2002 is een nota voor de gehele deelgemeente Delfshaven, waarin ook het horeca-beleid voor Middelland/Het Nieuwe Westen is neergelegd. In hoofdstuk 4.2.7. geeft de toelichting op de bestemming horeca aan op welke wijze de nota is vertaald in dit bestemmingsplan.

2.2.15. Ruimtelijk Economisch Visie Delfshaven (1999)

Een ruimtelijk economische structuurvisie is na discussie met bewoners en ondernemers als direct betrokkenen vastgesteld door de deelgemeenteraad.

Onder de titel "Delfshaven werkt aan haar toekomst" gaat het onder meer over de bouw van bedrijfsruimten, de begeleiding van startende ondernemers, de inrichting van de buitenruimte, de herstructurering van de winkelstraten, de sociale veiligheid, het onderwijs, de bouw van duurdere woningen en de bereikbaarheid. Vooral de bestemmingen van de winkellinten zijn ontleend aan dit beleid.

2.2.16. Volkshuisvestingsvisie Delfshaven (1999)

Dit beleid is in oktober 1999 vastgesteld. Het tracht een oplossing te vinden voor het dilemma tussen enerzijds het behoud en zelfs koesteren van de goedkope voorraad en anderzijds het streven naar meer duurdere woningen. In het bestemmingsplan wordt geen onderscheid gemaakt tussen goedkope en dure woningen.

2.2.17. Buitenkanssen voor Delfshaven (2000)

Het beleidsplan over straten, pleinen en parken beschrijft op welke wijze optimaal wordt omgegaan met de schaarse buitenruimte die in de wijk aanwezig is. Op een aantal plekken is een bouwblok vervangen door een park of plein. In het bestemmingsplan zijn deze primair als buitenruimte: groen of verblijfsgebied bestemd.

2.2.18. Wijkanalyse-visie 2002-2006 Middelland

Op vele beleidsterreinen zoals wonen, buitenruimte, werk en economie, welzijn en onderwijs, en veiligheid is een analyse van de bestaande situatie gemaakt met daarbij de speerpunten en een plan van aanpak. Voor de terreinen werk en economie en de horeca is dit beleid vertaald in het bestemmingsplan voorzover dit instrument zich daarvoor leent.

2.2.19. Wijkanalyse-visie 2002-2006 Het Nieuwe Westen

Ook voor het Nieuwe Westen is een soortgelijke analyse gemaakt.

3. Gebiedstypering

De oppervlakte van de wijk Middelland bedraagt 68 hectare en Het Nieuwe Westen 123 hectare. In Middelland wonen een kleine 12.000 inwoners en in Het Nieuwe Westen ruim 18.000. Het aantal inwoners per hectare bedraagt voor Middelland 173 en in Het Nieuwe Westen 149. Ter vergelijking, het Rotterdamse gemiddelde is 28 inwoners per hectare.

3.1. Geschiedenis, archeologie, cultuurhistorie en monumenten

3.1.1. Geschiedenis

Middelland is gebouwd rond de vorige eeuwwisseling en is één van de eerste stadsuitbreidingen in het westen van Rotterdam. Aanvankelijk was de wijk niet meer dan een polder met in het noorden een verbinding naar de Schie, de Beukelsdijkscheweg. En in het zuiden de Westzeedijk als verbinding tussen Delfshaven en Rotterdam. Na 1850 werd begonnen met de havenaanleg en kwamen industriële activiteiten op gang. Rond 1876 werd begonnen met verbetering van de “binnenweg” en een decennium later kwam de bebouwing in de achterliggende zijstraten op gang. In 1893 werd met een raadsbesluit de hoofdstructuur van Middelland vastgelegd. Het doel was “een breed opgezette wijk” met monumentale gebouwen, als het archief en een raadhuis. Voor dit cachet moesten echter concessies worden gedaan: omdat de Mathenesserlaan 40 meter breed moest worden, resteerde voor de Volmarijnstraat slechts een straatbreedte van 11 meter. Om de luxueuze uitstraling van de laan te waarborgen werden minimum huurwaarden gehanteerd en strenge eisen gesteld aan de aard van de bebouwing. Daar deze slechts 20 jaar van kracht waren, is de droom van de directeur Gemeentewerken Léopold, bedenker van de hoofdstructuur slechts ten dele uitgekomen.

Na de bouw van het Oude Westen en Middelland werd na de eeuwwisseling begonnen met de bouw van Het Nieuwe Westen. Voor de noodzakelijke afwatering van dit polder/veengebied werd in 1900 de Heemraadssingel gegraven. De grond moest worden opgehoogd, de hiervoor noodzakelijke grond is afkomstig uit de Schiehaven, Rijnhaven en Maashaven.

Er werd gebouwd voor de drie hoofdgroepen van de toenmalige burgers:

De gegoede burgerij: Heemraadssingel, Mathenesserlaan en Burgemeester-Meineszlaan. De gegoede middenstand kwam in de Vierambachtsstraat, de Nieuwe Binnenweg, Beukelsweg, Beukelsdijk, Hoodrift en Van Cittersstraat terecht. De tussen deze hoofdadrs gelegen straten waren voor de werkende klasse.

3.1.2. Archeologie

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid.

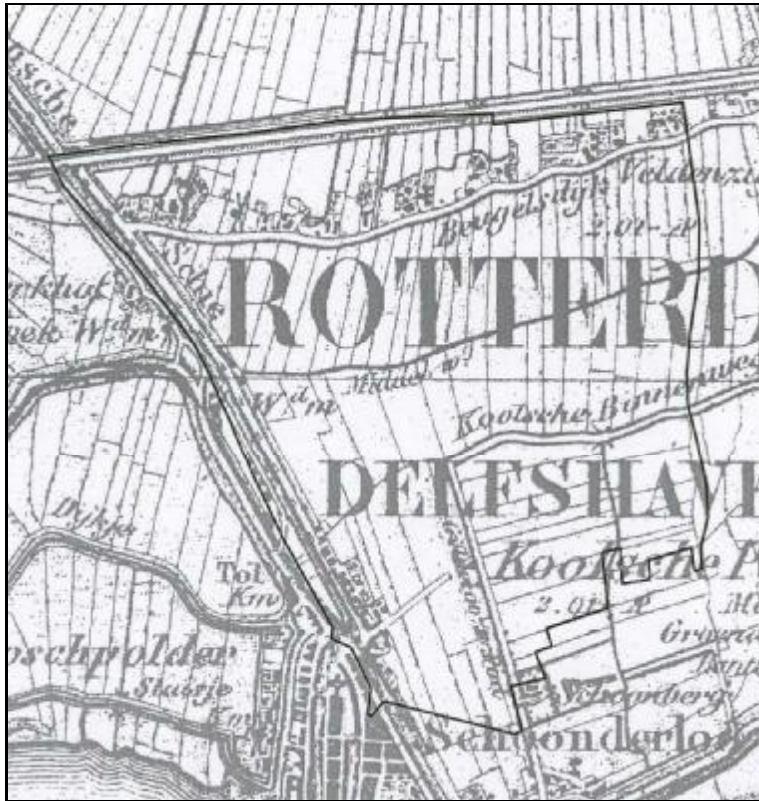
Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De gemeente Rotterdam werkt momenteel aan een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zullen worden in de gemeentelijke monumentenverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen.

Het bovenstaande sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het “Verdrag van Malta” is ontwikkeld. Momenteel worden door de provincie bij de beoordeling van bestemmingsplannen met betrekking tot de archeologie de volgende beleidsinstrumenten geraadpleegd: de Archeologische Monumentenkaart (AMK), de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van Zuid-Holland.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureau-onderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren.

De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.



Afb. 1 Het plangebied Middelland Het Nieuwe Westen op de oudste topografische kaart van circa 1850

Bewoningsgeschiedenis

Het noordelijk deel van het bestemmingsplangebied maakt deel uit van een klei-op-veen-gebied aan de rechteroever van de Nieuwe Maas. Hoewel archeologische locaties uit het bestemmingsplangebied voornamelijk niet bekend zijn, kan op grond van nabijgelegen vindplaatsen aangenomen worden dat het gebied in de Romeinse tijd (begin jaartelling-350 na Christus) werd bewoond. Ook bewoning op het onderliggende veen uit de IJzertijd (800 voor Christus-begin jaartelling) is mogelijk.

Behalve resten uit voornoemde perioden zijn er in het plangebied nog oudere bewoningssporen te verwachten. In het noordoostelijk deel van het plangebied bevindt zich namelijk een deel van een donk (zie (1) op afb. 2). Donken zijn rivierduinen die aan het einde van de laatste ijstijd zijn gevormd en waar de prehistorische jagers ten tijde van de Midden-Steentijd (8000-5300 voor Christus) en het begin van de Nieuwe Steentijd veelvuldig op verbleven.

Het gebied werd in 10de/11de eeuw ontgonnen. Tengevolge van de ontwatering kwam het maaiveld lager te liggen, waardoor de overstromingskans toenam. Rond het midden van de 12^{de} eeuw werd het gebied overstroomd en werd een kleipakket afgezet. Kort daarop werd de Beukelsdijk aangelegd, waarop en -langs bewoning plaatsvond (zie (2) op afb. 2). Mogelijk was er toen ook al sprake van een buiten de Beukelsdijk gelegen ringdijkje dat samenhangt met het ambacht Schoonderloo (zie (3) op afb. 2). In de loop van de 13^{de} eeuw breidden de bedijkingen zich uit (zie (4) op afb. 2) en werd Schielands Hoge Zeedijk aangelegd, waardoor de ringdijk van Schoonderloo en Beukelsdijk hun waterkerende functie verloren.

De nederzetting Delfshaven ontstond aan de monding van de Delfshavense Schie, een vaart waarvan men met de aanleg begon in 1389. Bewoningssporen en resten van verdedigingswerken van het noordoostelijk deel van de stadskern van Delfshaven zijn in het zuidwestelijk deel van het plangebied aan te treffen (zie (5) op afb. 2).

Archeologische potentie

Vanwege een intacte geologische gesteldheid van het klei-op-veen-gebied zijn in het plangebied bewoningssporen uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen te verwachten. Ter hoogte van de donk kunnen oudere bewoningssporen voorkomen. Het tracé van de Beukelsdijk en de dijken samenhangend met Schoonderloo zijn kansrijk voor het aantreffen van relictten vanaf circa 1200. Verdedigingswerken en woonbebouwing van het oude Delfshaven zijn te verwachten in het zuidwestelijk deel van het plangebied.

Aanbevelingen

Voor het gebied van de donk, de tracés van de dijken en het bebouwde gebied dat deel uitmaakte van het oude Delfshaven geldt een aanleg vergunning en/of vrijstelling voor graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 5 meter beneden NAP, respectievelijk 2,50 meter beneden NAP en 1,50 meter beneden NAP.

Voor het overige deel van het bestemmingsplangebied geldt een aanlegvergunning voor graafwerkzaamheden met een oppervlakte van meer 200 vierkante meter (met uitzondering van bestaande weg- en leidingcunetten) en dieper dan 2,50 beneden NAP.

3.1.3. Cultuurhistorie

De wijk Middelland is rond 1900 en het Nieuwe Westen vanaf 1900 gebouwd. De sterke groei van Rotterdam begint veel eerder. Rond 1800 trekken veel mensen van “buiten”, waaronder veel Brabanders en Zeeuwen naar de stad en de haven en industrie. De woonomstandigheden zijn treurig. Er heerst woningnood en speculanten bouwen in een rap tempo. Er worden veel “voor-tussen-achterwoningen” gebouwd, waar gezinnen met soms wel acht kinderen wonen. De wijken Feijenoord, Cool en ook Crooswijk ontstaan in deze tijd. Tussen 1850 en 1900 wordt in het plangebied begonnen met de aanleg van grote projecten die de grenzen van de wijken zullen bepalen: de spoorlijn, de Coolhaven en de Heemraadssingel worden aangelegd. Het stratenplan volgt de richting van de toen aanwezige sloten. Dat was destijds gebruikelijk. Een aantal namen verwijst nog naar sloten zoals de Hooi drift en de Beukelsdijk. Rond 1925 is het Het Nieuwe Westen vrijwel afgebouwd.

In het noorden van de wijk werd het stratenpatroon met meer precisie ontworpen. De Adriën Mildersbuurt en het Mathenesserplein zijn er goede voorbeelden van.

In de jaren twintig van de twintigste eeuw krijgen de wijken een duidelijke sociale structuur, in de ene straat wonen de onderwijzers en in de andere de ambtenaren en de middenstanders en ook de geschoolde arbeiders wonen naast elkaar.. Op de singels en brede lanen wonen de notabelen. Over het algemeen zijn het keurige middenstandswijken waar het prima wonen is. In de jaren vijftig verandert het snel. De eerste naoorlogse wijken worden gebouwd en de eerste groepen bewoners verlaten de wijken op zoek naar een rustige buurt met veel groen en grote mooi “zonnige” huizen. Dit herhaalt zich steeds wanneer er een grote uitbreiding aan de rand van de stad plaats vindt. De sociale structuur brokkelt af. Studenten en buitenlandse werknemers uit Spanje en Italië nemen de plaatsen van de vertrekkers in. Later komen er werknemers uit Turkije, Marokko en vele andere landen wonen. In de jaren rond 1970 was 10 % van de woningvoorraad in beheer bij de woningbouwverenigingen, in 2000 is dat gegroeid tot 57 %.

3.1.4. Stadsgezichten en monumenten in Middelland/Het Nieuwe Westen

Algemeen

De gemeente Rotterdam kent een groot aantal panden en gebieden die vanwege cultuur-historische waarden worden beschermd. Voor de bescherming wordt gebruik gemaakt van bestaand instrumentarium. In het bestemmingsplan zijn geen nadere planologische regelingen opgenomen, behoudens de planologische bescherming die overeenkomstig de Monumentenwet (1988) dient te rusten op een beschermd dorps- of stadsgezicht.

Op Rijksniveau wordt de bescherming en instandhouding van monumenten en historische omgevingen uitgevoerd door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ). De taak van de RDMZ is vastgelegd in de Monumentenwet (1988) en richt zich op rijksmonumenten, Beschermd Dorps- of Stadsgezichten en cultuurhistorisch waardevolle landschappen. De RDMZ ontwikkelt beleid voor een kwalitatief goede instandhouding van zowel het gebouwde als landschappelijke erfgoed.

Gemeente Rotterdam voert eveneens beleid ten aanzien van monumenten en historische omgevingen op basis van de monumentenverordening. Dit beleid wordt iedere vier jaar vastgelegd in een beleidsnota. Er is een onderscheid tussen monumenten op rijks- en gemeentelijk niveau, en tussen gebieden en gebouwen:

Beschermde stadsgezichten (BS)

Beschermde dorps- en stadsgezichten zijn groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens schoonheid, onderlinge ruimtelijke structurele samenhang of wetenschappelijke waarde. Rotterdam kent door haar stedelijke omgeving alleen beschermde stadsgezichten. De bescherming richt zich op de stedenbouwkundige karakteristiek en op een samenhangend geheel van straten en bebouwing. Het gaat om gebieden die ouder zijn dan vijftig jaar. Dit is vastgelegd in de Monumentenwet.

N.B. In de Wet Ruimtelijke Ordening is vastgelegd dat er, binnen twee jaar na een ministeriele aanwijzing van een gebied tot stadsgezicht, een beschermend planologisch regime moet vastliggen in een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt aandacht besteed aan de aanwezige historische kwaliteiten en de relatie daarvan tot eventuele toekomstige ontwikkelingen. Binnen een beschermd gebied is altijd een bouwvergunning nodig en toetsing richt zich naast bouwtechnische eisen en welstandseisen, ook op de instandhouding van de monumentale waarde. Ook voor sloop is een vergunning nodig.

Rijksmonumenten (RM) en Gemeentelijke monumenten (GM)

Een rijks- of gemeentelijk monument kan zijn een gebouw, water, terrein of een ander object dat van nationaal belang is, of van algemeen belang voor Rotterdam is (gemeentelijk monument), vanwege de schoonheid, betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. Dit is vastgelegd in respectievelijk de Monumentenwet 1988 en de monumentenverordening Rotterdam 2003. Bij een monument gaat het om één gebouw of complex, zowel buiten als van binnen. Voor een Rijksmonument geldt dat het object ten minste vijftig jaar oud moet zijn. Als vanzelfsprekend is het verboden om wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument zonder vergunning.

Beeldbepalende objecten (BO) en Beeldbepalende gevelwanden (BG)

In Rotterdam is een groot aantal gebouwen te vinden die geen status hebben als gemeentelijk monument, maar wel van monumentale waarde zijn, zogenaamde *Beeldbepalende objecten*. Ook kent Rotterdam monumentale gevelwanden. Deze komen zelden in aanmerking voor een monumentstatus, maar zij bepalen voor een belangrijk deel wel het karakter van de stad. Ten aanzien van beeldbepalende objecten en beeldbepalende gevelwanden zijn geen juridische consequenties verbonden in de voorschriften.

Het plangebied

Hieronder zijn, op basis van gegevens van het gemeentelijke Bureau Monumenten, de gebouwen en gebieden genoemd die van cultuurhistorische waarde zijn binnen het plangebied. Uitgangspunt is behoud van de aanwezige waarden.

Historisch waardevol gebied

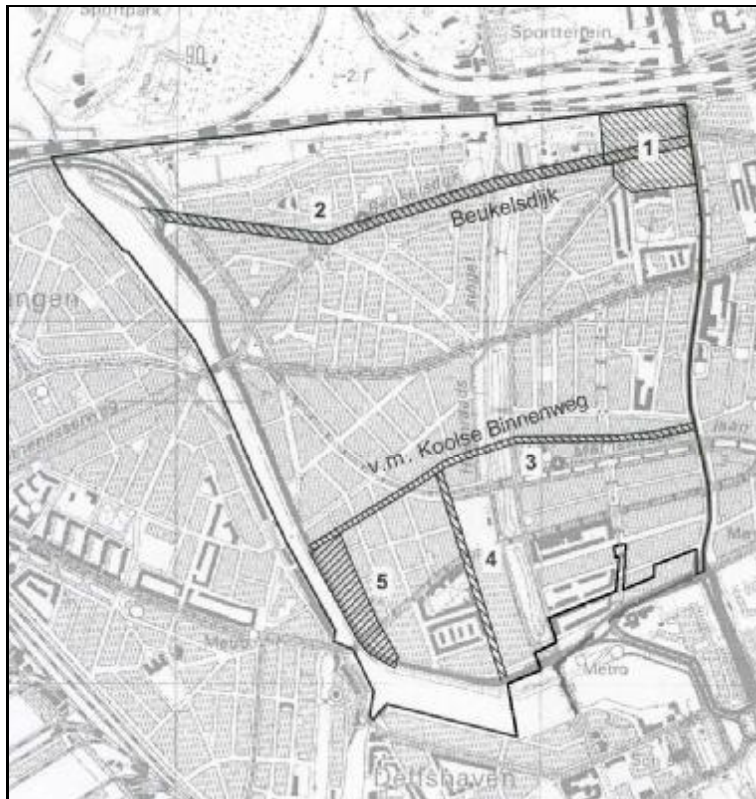
De procedure rond de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht voor het gebied rond de Heemraadssingel en de Mathenesserlaan is nog niet afgerond. Het bestemmingsplan anticipeert op de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht door het vastleggen van de voor- en achtergevellijn en de vorm van de dakconstructie.

Monumenten en panden

Binnen het bestemmingsplangebied liggen de volgende vier monumenten:

- Gemeentearchief, Mathenesserlaan 315, van D.B. Logeman, met het predikaat Gemeentelijk monument. Het heeft een Neo-barokke stijl en is gebouwd in 1898-1899;
- R.k. Parochiekerk H.H. Laurentius en Elizabeth, Mathenesserlaan 305-307, van P.G. Buskens en H. Sutherland, gebouwd in 1906. De bouwstijl is Neo-romaans;
- City College St. Franciscus, (voorheen R.k. hbs), Beukelsdijk 91, van P.G. Buskens en J.P.L. Hendriks, gebouwd in 1922. De bouwstijl is Wrightiaans;
- Brug over Heemraadssingel, ontworpen door S.J. Rutgers in Jugendstil trant in 1903.

Het is verboden hier genoemde beschermde monumenten te beschadigen of te vernielen, zonder of in afwijking van een vergunning af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen; te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.



Afb.2. Plangebied Middelland Het Nieuwe Westen, met daarin aangegeven het gebied met de donk (1), de tracé's van de oude dijken (2,3 en 4) en het noordoostelijk deel van het oude Delfshaven (5).

3.2. Huidig gebruik

3.2.1. Het plangebied in zijn omgeving

Middelland ligt in het oosten van de deelgemeente Delfshaven en sluit direct aan op het centrum van Rotterdam. Grofweg wordt de wijk begrensd door de spoorlijn Rotterdam-Amsterdam, 's-Gravendijkwal, de Heemraadssingel en het Coolhavengebied.

De woonomgeving van Middelland heeft een tekort aan openbaar groen. Naast enkele kleinschalige speelplekken zijn er enkele grotere openbare ruimten in de wijk, het Johannes de Vouplein, Branco van Dantzigpark, Henegouwerplein en de Heemraadssingel. Door de ligging tegen het centrum is er een uitgebreid aanbod van voorzieningen.

Aansluitend op de wijk Middelland ligt de wijk Het Nieuwe Westen. Als gezamenlijke as hebben ze de Heemraadssingel. Verder wordt deze wijk begrensd door de spoorlijn Rotterdam - Amsterdam, de Delfhavense Schie en het daarop aansluitende Coolhavengebied.

3.2.2. Ruimtelijke en planologische kenmerken

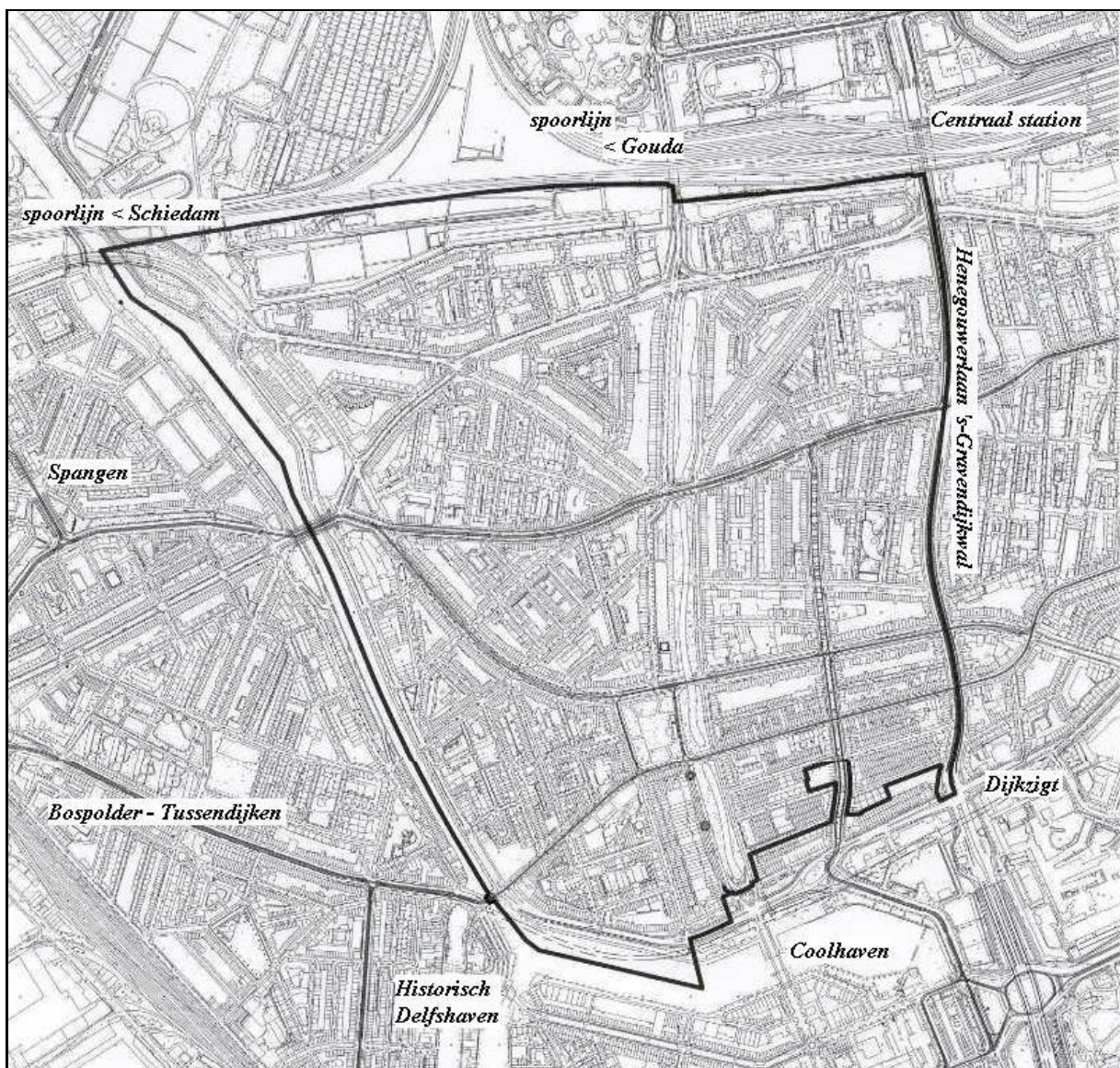
Middelland/Het Nieuwe Westen wordt ruimtelijk ook gekenmerkt door de begrenzing in het westen en het zuiden door resp. de Delfshavense Schie en de Coolhaven. De Delfshavense Schie is min of meer een ader, een open ruimte van betekenis. Deze bijzondere kwaliteit wordt inmiddels onderkend en komt tot uiting in allerlei ontwikkelingen die rond de Delfshavense Schie plaatsvinden: Aelbrechtsplein, Mathenesserplein en de Kop Nieuwe Binnenweg.

Daarnaast wordt Delfshaven gekenmerkt door een vlechtwerk van lange lijnen met daaraan gekoppeld een deel van de pleinen die het gebied rijk is. In dit vlechtwerk bepalen de noord-zuid georiënteerde lijnen de identiteit: Delfshavense Schie, Heemraadssingel, Claes de Vrieselaan en 's-Gravendijkwal. De oost-west georiënteerde lijnen hebben vaak een verbindend karakter en kenmerken zich door de voorzieningen die er te vinden zijn.

Behalve de Delfhavense Schie en de Heemraadssingel zijn er geen centraal gelegen grote ruimtes. Grotere open gebieden liggen op het randje of buiten de deelgemeente: het park Vreelust, het Park bij de Euromast, het Roel Langerakpark en het Museumpark. Daarmee is het gebied voor de groene recreatieve buitenruimte van formaat afhankelijk van goede verbindingen met deze parken.

De wijken liggen op fietsafstand van het centrum van Rotterdam met al zijn voorzieningen maar ook van het Centraal Station met zijn internationale openbaarvervoerverbindingen. De doorgaande fietsroute Delft-Rotterdam-Dordrecht loopt via de Aelbrechtskade en zo is Middelland/HetNieuwe Westen goed verbonden met de buitengebieden via het regionale fietspadennet. Per auto is het Kleinpolderplein, een knooppunt van de ruit van autosnelwegen om Rotterdam, te bereiken via de Abraham van Stolkweg maar de ruit is ook te bereiken via het Giessenplein ten westen van het plangebied. Rotterdam-Zuid is direct te bereiken via de 's-Gravendijkwal en de Maastunnel.

Qua openbaar vervoer is er een dicht net van trambuslijnen vooral in oost-west richting. Ook de metrolijn in het zuiden van het plangebied geeft in oost-west richting een snelle verbinding naar o.a. het NS-station Rotterdam-West/Schiedam en Spijkenisse in het westen en Prins Alexander in het oosten.



Plangebied in de directe omgeving

4. Planbeschrijving

4.1. Inleiding

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en zal als zodanig de bestaande situatie vastleggen met beperkte mogelijkheden voor enkele kleinschalige ontwikkelingen. Die ontwikkelingen hebben enerzijds betrekking op het versterken van de structuur van de lange hoofdwinkelstraten. Anderzijds hebben ze betrekking op het behoud en versterken van de woonfunctie in het plangebied.

In de hoofdwinkelstraten wordt ingezet op een concentratie van winkels rond het Mathenesserplein en de Kop van de Nieuwe Binnenweg, terwijl in de winkelstraten in Het Nieuwe Westen wordt ingezet op een verruiming van functies op de begane grond. Waar nu nog winkels waarboven woningen zijn toegestaan, worden ook kleine kantoren, zakelijke dienstverlening en niet-geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen toegestaan. In de lange hoofdwinkelstraten in Middelland blijft de bestemming “winkels waarboven woningen”, zodat meer concentratie kan ontstaan.



Winkelconcentratie rond Mathenesserplein. Hier de noordzijde, foto september 2003

Het behouden en versterken van de woonfunctie is vooral aan de orde aan de Heemraadssingel en de Mathenesserlaan. In deze woonstraten zijn bestaande kantoren opgenomen met een nadere aanduiding ‘kantoor toegestaan’, maar zodra het gebruik als kantoor is vervangen door wonen is een kantoor niet langer toegestaan.

Onder de noemer van behoud en versterken van de woonfunctie valt ook het project penthousing aan de Essenburgsingel 26. Op deze locatie aan de noordrand van de wijk Middelland worden door het realiseren van een extra laag op een bestaand woongebouw 12 woningen toegevoegd.

Daarnaast zijn beperkte kleinschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt door van het gebruik van flexibele bestemmingen zoals ‘gemengde bebouwing’ en ‘maatschappelijke voorzieningen’.

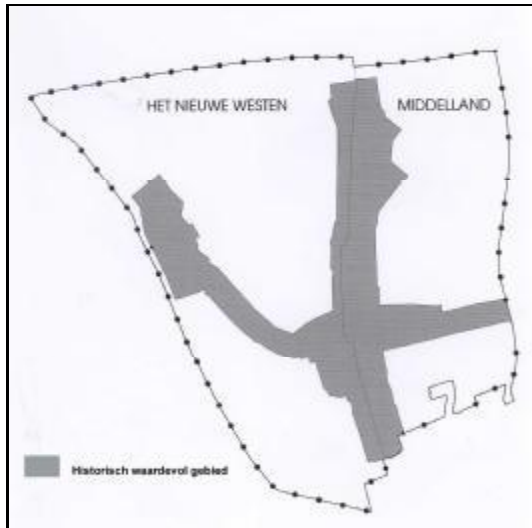
De gerealiseerde bouwplannen worden net als de nieuwe plannen in het bestemmingsplan verwerkt. Zo zijn de bouwplannen aan bijvoorbeeld de Aelbrechtskade en de Hooi drift opgenomen. In paragraaf 4.2 zijn de bestemmingen nader omschreven die in dit plan op de plank kaart en in de voorschriften worden gebruikt. In het algemeen geldt dat bestaande rechten niet worden beknot, maar evenmin worden verruimd.

De NS studeert aan een plan voor woningontwikkeling op haar terrein aan de Essenburgsingel/RFC-weg. Het gaat om de mogelijke ontwikkeling van 320 woningen in vier appartementsgebouwen. In 2007 is het overleg inzake invulling van de bouwplannen tussen NS Vastgoed en de gemeente nog niet afgerond. De ontwikkeling is niet meegenomen in dit bestemmingsplan, omdat het nog niet duidelijk is of er bestuurlijk draagvlak voor is, of er milieutechnische bezwaren zijn en of de financiële haalbaarheid is aangetoond.

4.2. Bestemmingen

4.2.1. Woningen

Het overgrote deel van de woningen bestaat uit gestapelde woningen in gesloten woonblokken. “Woningen” kan als bestemming ook voorkomen in de bestemming Gemengde Bebouwing. Op de plankaart wordt het aantal lagen aangegeven. Dit is het aantal lagen exclusief eventueel een souterrain of zolder. Het bouwwerk wordt afgedekt met het dak. De keuze voor de dakvorm is in principe vrij. Daar waar een uitzondering op deze regel aan de orde is, is dit op de plankaart aangegeven. Deze uitzonderingen zijn gebaseerd op stedenbouwkundige argumenten.



Voor de Heemraadssingel en de Mathenesserlaan is een procedure gestart om te worden erkend als Beschermd Stadsgezicht. Anticiperend hierop is binnen de verwachte grens van dit gebied een kap verplicht, behalve op een aantal panden met een specifieke architectuur behorende bij Amsterdamse School; op de plankaart is aangegeven dat hier een plat dak verplicht is. Voor de panden binnen de verwachte grens van het gebied “historisch waardevol gebied” geldt tevens dat de lijn van de achtergevel gedetailleerd wordt weergegeven, zie bijgaand kaartje historisch waardevol gebied. Voor het overige gebied wordt in de regel de lijn van de achtergevel weergegeven met een rechte omhullende lijn, zoals ook in het vigerende plan al gebruikelijk was.

Ten slotte kan de bestemming Woningen ook voorkomen in de bestemming “Winkels waarboven woningen”.



Woongebouw Wi Mofina Tampe, Beukelsweg, foto 2001

4.2.2. Bijzonder woongebouw

Van een bijzonder woongebouw is sprake als binnen de bestemmingen Woningen ook een beperkte hoeveelheid m² andere bestemming aanwezig is, zoals bijvoorbeeld een recreatiezaal in een woongebouw voor ouderen. In dit bestemmingsplan vallen het verpleeghuis de Rustenburg, woongebouwen als Wi Mofina Tampe, de Tidemanflat, Fa Kook Mansion en enkele panden aan de Heemraadssingel onder deze categorie.

4.2.3. Winkels waarboven woningen

Deze bestemming komt voor in de winkelstraten Nieuwe Binnenweg en 1^e en 2^e Middellandstraat en op het Mathenesserplein. Het beleid is erop gericht om vooral in deze gebieden de winkels te concentreren. Voorheen was het op enkele adressen al mogelijk om op de eerste verdieping de winkel uit te breiden als de vestiging beneden te krap is. Deze mogelijkheid is nu geldig voor elk pand met deze bestemming, voorwaarde is dat het deel op de eerste verdieping onderdeel is van dezelfde zaak.

Voor “belhuizen” is een bestemmingsregeling opgenomen. Een belhuis is slechts mogelijk op het adres dat deze speciale aanduiding heeft op de plankaart. Bovendien is voor deze objecten een uitsterfconstructie in het plan opgenomen.

4.2.4. Gemengde bebouwing I t/m VI

In de bestemming Gemengde Bebouwing is het mogelijk om de begane grondlaag voor een andere bestemming dan wonen te gebruiken, de verdiepingen zijn doorgaans bestemd voor woningen. Er zijn in dit plan zes variaties van gemengde bebouwing opgenomen. Binnen de variaties worden zo de flexibele gebruiksmogelijkheden geboden die toegespitst zijn op de specifieke planologische situatie.

De bestemming “Gemengde Bebouwing I” maakt het mogelijk de begane grond te gebruiken voor zowel winkel, bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen als voor wonen. In de Ruimtelijk-Economische Visie van Delfshaven wordt gesteld dat de bedrijfsruimten worden behouden of ontwikkeld voor een breed spectrum aan ondernemers en branches om zo voor een zo groot mogelijk aantal ondernemers initiatieven mogelijk te maken. Deze flexibiliteit wordt bereikt met de toepassing van de ruime bestemming “Gemengde Bebouwing I”. De flexibiliteit heeft bovendien het voordeel dat leegstand wordt voorkomen.

Aan de locaties Beukelsweg en Beukelsdijk is ten behoeve van de incidentele gemengde bebouwing de bestemming “Gemengde Bebouwing I” gegeven. Voor de overige vier “lange straten” is per straat een specifieke invulling van de Gemengde Bebouwing gegeven.

Voor de kop van de Nieuwe Binnenweg is de bestemming “Gemengde Bebouwing II” toegepast. Dit is de vertaling van bestemming “*gemengde functies*” in het bestaande bestemmingsplan van Het Nieuwe Westen. In het nieuwe plan is dit een globale eindbestemming met de volgende mogelijke invulling: Woningen, winkels en showrooms, niet al te grote kantoren, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, met de daarbij behorende berg- en stallingsruimten, alsmede tuinen, ontsluitingswegen en -paden. Binnen de bestemming zijn ook groenvoorzieningen en openbaar verblijfsgebied mogelijk. Op de begane grond zijn geen woningen en andere geluidsgevoelige functies toegestaan.

Voor de Vierambachtsstraat en een deel van de 2^e Middellandstraat geldt “Gemengde bebouwing III”. In het vigerend plan was vaak sprake van de bestemming “*winkels waarboven woningen*”. In overeenstemming met het vastgestelde beleid zijn hier op de begane grond thans meer functies mogelijk gemaakt: bedrijven en publieksfuncties, persoonlijke dienstverlening en winkel/detailhandel en niet geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen.

Aan de verkeersader Henegouwerlaan / ‘s-Gravendijkwal is gekozen voor de meer flexibele bestemming “Gemengde bebouwing IV”. In het vigerend bestemmingsplan was nog veelal per pand sprake van een maatbestemming voor kantoren, bedrijven, horeca, maatschappelijke voorzieningen, bijzonder woongebouw of woningen. Deze specifieke maatbestemming is opgeheven. Op de begane grond en de verdiepingen zijn niet alleen woningen of een bijzonder woongebouw toegestaan, ze mogen ook gebruikt worden voor kleine kantoren of bedrijven. Maatschappelijke voorzieningen zijn op de begane grond toegestaan en er wordt geen onderscheid gemaakt tussen geluidsgevoelige of niet-geluidsgevoelige functies.

Voor de Aelbrechtskade geldt de flexibele bestemming “Gemengde Bebouwing V” met showrooms, bedrijven en niet al te grote kantoren op de begane grond en woningen op de verdiepingen. Van de functie bedrijven zijn de handel in/repair van auto’s inclusief autopoetsbedrijven uitgesloten omdat langs de Aelbrechtskade er al een overvloed van dit soort bedrijven gevestigd is. Deze bedrijven hebben veel parkeerplaatsen nodig. De parkeerdruk is jarenlang fors geweest, maar is door de invoering van betaald parkeren wel afgenomen. Deze afname heeft een gunstige invloed gehad op elementaire zaken als voldoende ruimte voor de voetganger op het voetpad.

Het is deelgemeentelijk beleid om geen verdere uitbreiding van deze branche toe te staan. De bestaande bedrijven in deze branche worden niet wegbestemd maar krijgen een specifieke aanduiding op de kaart, dit betreft een twintigtal adressen.

Aan de Mathenesserlaan en de Heemraadssingel is een aantal panden dat van oudsher ook de bestemming maatschappelijke voorziening mag hebben. Deze categorie heeft nu de bestemming "Gemengde bebouwing VI", met de functies maatschappelijke voorzieningen en woningen, waardoor het ook steeds mogelijk is dat het pand in zijn geheel weer als woning gebruikt wordt.

4.2.5. Maatschappelijke voorzieningen

De bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' is voor bouwwerken ten behoeve van sociale, culturele, medische, educatieve, recreatieve of levensbeschouwelijke voorzieningen zoals scholen, verzorgingstehuizen en ook kerkgebouwen. Anders dan bij de andere bestemmingen is op de plankaart niet het aantal lagen maar de maximaal toelaatbare bouwhoogte aangegeven. In sommige gevallen wordt met een bebouwingsgrens aangegeven waarbinnen de bebouwing moet plaatsvinden. Op deze wijze zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden aangegeven die de belangen van de omgeving van het gebouw, zoals het uitzicht en de bezonning van de bestemmingen veiligstellen. In andere gevallen is met een getal voor een terrein het maximum percentage te bebouwen oppervlakte aangeduid. Dit geeft voor de toekomst de nodige flexibiliteit bij sloop- en nieuwbouwplannen.

4.2.6. Hotel en andere horeca

Op de bestemmingsplankaart is ieder hotel en iedere horecagelegenheid apart aangegeven. In de voorschriften is een definitie voor horeca gegeven, waardoor bijvoorbeeld een afhaalcentrum niet onder de noemer horeca, maar onder 'winkel' valt. Bij horeca gaat het om ruimten die bestemd zijn voor het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren en dranken, ook koffie of thee, ten behoeve van het gebruik ter plaatse.

Voor de vestiging of verandering van een horeca-inrichting is een exploitatie-vergunning nodig. Deze vergunning is gebaseerd op de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Na een uitgebreide inventarisatie zijn in de voorschriften per bestemming de adressen aangegeven waar horeca-gelegenheden zijn toegestaan. De horeca-nota Delfshaven omschrijft het horecabeleid ook in Middelland/Het Nieuwe Westen. Voor de Mathenesserlaan, de Claes de Vrieselaan en de Nieuwe Binnenweg tussen de Claes de Vrieselaan en de kop van de Nieuwe Binnenweg geldt een beleid van het verminderen van de horeca.

Een consoliderend beleid geldt voor:

- de 1^e Middellandstraat;
- de 2^e Middellandstraat;
- de Vierambachtsstraat;
- de 's-Gravendijkwal tussen de Mathenesserlaan en de Nieuwe Binnenweg;
- het Mathenesserplein, behoudens de westzijde.

Ontwikkeling van horeca is mogelijk aan de westzijde van het Mathenesserplein en de kop van de Nieuwe Binnenweg nabij de Lage Erfbrug.

Beperkte ontwikkeling is mogelijk aan de Nieuwe Binnenweg tussen de Claes de Vrieselaan en de 's-Gravendijkwal.

In het bestemmingsplan staan de huidige horecavestigingen aangeduid op de plankaart of zijn ze in de voorschriften in de bestemmingen expliciet genoemd. Op andere adressen zijn geen nieuwe toegestaan zonder wijziging van het bestemmingsplan.

Het sluiten van een bestaande vestiging door middel van het zogenaamde "wegbestemmen" vereist naast een daartoe strekkend beleid ook de noodzakelijke financiën om het opheffen van een bestaande vestiging te realiseren.

Viskiosk Heemraadsplein

Jarenlang bood de brede stoep van het winkellint de Nieuwe Binnenweg ter hoogte van het Heemraadsplein ruimte aan een mobiele viskraam. De ondernemer heeft bij het deelgemeentebestuur kenbaar gemaakt dat hij zijn zaak wilde uitbreiden door verbreding van het aanbod; naast vis ook een drankje en naast staan aan de uitgiftebalie ook een zitmogelijkheid.

In dat kader wilde hij de overstap maken van een mobiele en tijdelijke huisvesting van zijn uitgiftebalie naar een permanente horecavestiging inclusief uitgiftebalie.

Voor de viskiosk is door de deelgemeente Delfshaven een bouwvergunning verleend en het gebouw is inmiddels gerealiseerd en in gebruik genomen. Tegen het verlenen is bezwaar gemaakt door omwonenden. De bezwaren zijn door de deelgemeente ongegrond verklaard. Daartegen is beroep ingesteld bij de rechtbank Rotterdam. In de daarop volgende gerechtelijke procedure zijn de deelgemeentelijke besluiten door de rechter vernietigd wegens een (herstelbaar) gebrek aan het besluit tot het verlenen van planologische vrijstelling. Om dit gebrek te herstellen heeft de deelgemeente een daartoe strekkende procedure opgestart.

In de Ruimtelijke Onderbouwing wordt geconcludeerd dat het bouwplan voor de viskiosk past binnen de beleidskaders van de hogere overheden, de gemeente Rotterdam en de Deelgemeente Delfshaven. Het plan is in voldoende mate afgestemd met alle relevante aspecten van de ruimtelijke ordening. Het plan heeft voor een beperkt aantal omwonenden een beperking van hun directe uitzicht op het plein tot gevolg. Dat was in de oude situatie met de mobiele viskraam ook al zo, maar voor andere bewoners en in mindere mate. Daartegenover staat dat de aanwezigheid van deze voorziening een positief effect heeft op de verblijfskwaliteit van het plein. De locatie heeft in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming horeca. De horecanota Delfshaven die een der beleidskaders is waarop dit bestemmingsplan is gebaseerd vermeldt expliciet de mogelijkheid voor het toevoegen van winkelondersteunende horeca ter hoogte van het Heemraadsplein. Wij onderschrijven de aan de vrijstelling ten behoeve van de viskiosk ten grondslag liggende goede ruimtelijke onderbouwing als passend binnen het gebied en niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening die aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt.

4.2.7. Bedrijven

De bedrijven aan de RFC-weg vallen onder de categorie II bedrijven, zoals bedoeld in de indicatieve Lijst van Bedrijfsactiviteiten van de VNG. De maximale bouwhoogte in meters van de bedrijvenbestemming staat op de plankaart. In het huidige gebruik is sprake van enkele werkplaatsen van bouwbedrijven en een schakelstation t.b.v. de spoorwegen. De constructiewerkplaats aan de RFC-weg valt indicatief in een categorie hoger. Dit bedrijf is door middel van een bestemming op maat toegestaan. De overige vooral kleinschalige bedrijvigheid wordt verspreid over de wijken aangetroffen in de gemengde bebouwing. Daarin is sprake van praktijkruimten, persoonlijke en zakelijke dienstverlening, kleine en middelgrote werkplaatsen zoals voor een bouwbedrijf, verspreid gelegen garagebedrijfjes, alsook de concentratie van garagebedrijven of autowerkplaatsen aan de Aelbrechtskade. In het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig met activiteiten die op de indicatieve lijst van de VNG in een hogere categorie vallen. Deze bedrijven zijn positief bestemd met een bestemming op maat. Het betreft enkele bouw-, metaal- of loodgietersbedrijven aan de Aelbrechtskade, de Ruilstraat en de Van der Hilststraat en een (bestel-)autoverhuurbedrijf aan de Schietbaanlaan.

Daarnaast zijn er twee autoverhuurbedrijven gevestigd respectievelijk aan het Burgemeester Meineszplein 14b en in de Volmarijnstraat 104b. Deze bedrijven, die eveneens in een hogere categorie als hiervoor bedoeld vallen, zijn naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan de in de Lijst opgenomen categorie (personenautoverhuur). Voor dergelijke bedrijven is een vrijstellingsregeling in het bestemmingsplan opgenomen.

4.2.8. Kantoren en kantoren in woningen

Aan de Heemraadssingel en de Mathenesserlaan staat een groot aantal fraaie panden die voor een groot deel worden gebruikt voor kantoren. Dit geldt ook, maar wel in mindere mate, voor panden aan de Graaf Florisstraat en Claes de Vrieselaan.

Deze functie binnen de bestemming Gemengde Bebouwing is vaak mogelijk gemaakt via de vrijstellingsprocedure artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het beleid is erop gericht om deze panden te behouden als woningen met een hoge kwaliteit. De bestaande kantoren worden daarom aangegeven met "kantoren met x bouwlagen toegestaan". In de voorschriften is dat per adres aangegeven. Bovendien geldt er een uitsluitingsconstructie: als een kantoor is omgezet in een woning, is het vervolgens niet meer toegestaan om wederom een kantoor te vestigen in diezelfde ruimte.

Naast kantoren in de bestemming Gemengde Bebouwing komt de functie een enkele keer ook als zelfstandige bestemming voor aan de Beukelsdijk en aan de Duivenvoordestraat. Het betreft hier kleinschalige kantoren.

Het kantoorgebouw aan de Mathenesserlaan 321 heeft de bestemming kantoren. Het huidige gebruik als school is door middel van een vrijstelling toegestaan en op de plankaart is dit met een aanduiding aangegeven.

4.2.9. Speel- en sportvoorzieningen

De speel- en sportvoorzieningen zijn met een eigen kleur en raster op de plankaart aangegeven. In deze bestemming gaat het om de grotere locaties. De meer kleinere speelplekken zijn bestemd als verblijfsgebied of groen. Gebouwde voorzieningen ten behoeve van speel- en sportvoorzieningen zijn in beperkte mate mogelijk. De plankaart en de voorschriften vermelden het maximale bebouwingspercentage en de maximale hoogte.

4.2.10. Nutstuinen

In het noorden van Het Nieuwe Westen nabij de spoorbaan liggen nutstuinen. Via vrijstelling van B&W zijn kleine bouwwerken mogelijk.

4.2.11. Erf

Op de bestemming Erf mag niet gebouwd worden. Parkeren is hierop in principe wel mogelijk, waarbij moet worden aangetekend dat andere regelgeving (bijvoorbeeld regelgeving met betrekking tot de verkeersveiligheid of bijvoorbeeld uitritvergunningen) doorslaggevend kan zijn en parkeren alsnog verbiedt. De voortuinen van de panden aan de Heemraadssingel tussen Beukelsweg en Vierambachtsstraat hebben de bestemming Erf gekregen. In de afgelopen jaren is hier een groot aantal uitritvergunningen gegeven, zodat met de bestemming Erf de aangetroffen situatie wordt bestemd.

4.2.12. Tuin

In de bestemming Tuin mag niet bovengronds worden geparkeerd en slechts onder voorwaarden mogen er aan- en bijgebouwen gebouwd worden.

Behalve de voorschriften voor de bestemming Tuin met betrekking tot aanbouwen gelden ook de regels van het zogenaamde “vergunningvrij bouwen”.

Sinds 1 januari 2003 is het “Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken” in werking getreden. Hierin is onder andere een regeling opgenomen voor aan- en bijgebouwen bij woningen die zonder bouwvergunning mogen worden gebouwd. Een bouwvergunningvrij bouwwerk is zonder meer toegestaan, hiervoor hoeft niet naar het bestemmingsplan te worden gekeken. Een bouwvergunningplichtig bouwwerk moet getoetst worden aan het bestemmingsplan, er kan in beginsel geen bouwvergunning verkregen worden voor bouwwerken die het bestemmingsplan niet toestaat.

Voor een opsomming van bouwvergunningvrije bouwwerken wordt hier volstaan met een verwijzing naar het “Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken”.

In de voorschriften van het bestemmingsplan Middelland/Het Nieuwe Westen zijn regels opgenomen die het mogelijk maken om aanbouwen te realiseren onder voorwaarden die ruimer zijn dan in het voornoemde “Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken”.

Het binnenterrein achter de woningen gelegen aan de Schietbaanlaan, 's-Gravendijkwal, Mathenesserlaan en Claes de Vrieselaan bestaat hoofdzakelijk uit particuliere tuinen, maar is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als groen. Binnen de planperiode is het niet de bedoeling de bestemming groen te realiseren, zodat de particuliere tuinen de bestemming tuin krijgen.

4.2.13. Bergingen en garages

Gebouwtjes die dienen als berging voor fietsen, huishoudelijke doeleinden of het stallen van personenauto's zijn in enkele gevallen specifiek bestemd. In de meeste gevallen zijn ze echter alleen op de ondergrond van de plankaart te herkennen. Behalve de voorschriften voor de bestemming gelden ook de regels van het zogenaamde “vergunningvrij bouwen”.

4.2.14. Achterbouw

De bestemming Achterbouw wordt vooral gebruikt bij de winkellinten en is naast erf of tuin bedoeld voor hetzelfde gebruik als de begane grond van het voorliggende gebouw. Op deze eenlaagse achterbouwen zijn daktuinen of dakterrassen toegestaan.

4.2.15. Voorzieningen van openbaar nut

Trafo's of andere gebouwtjes, zijnde voorzieningen van openbaar nut mogen onder voorwaarden gebouwd worden als het volume kleiner is dan 60 m³, dit is geregeld in artikel 31 van de voorschriften.

4.2.16. Verkeersweg

De wegen met een hoge verkeersintensiteit hebben de bestemming Verkeersweg. Ook de route van een buslijn of tramlijn krijgt in de meeste gevallen die bestemming. De andere wegen liggen hoofdzakelijk in de bestemming verblijfsgebied.

4.2.17. Verblijfsgebied

De woonstraten hebben de bestemming verblijfsgebied. Vaak geldt hier een aangepaste snelheid voor het gemotoriseerd verkeer.

4.2.18. Spoorweg

Helemaal in het noorden van het plangebied is nog een strookje met bestemming Spoorweg. De plangrens volgt de deelgemeentegrens, en de spoorweg loopt nog voor een klein deel binnen de deelgemeente Delfshaven.

4.2.19. Metro (ondergronds)

In het deel Het Nieuwe Westen van het plangebied ligt nabij de Rochussenstraat de metrotunnel van de Calandlijn onder de grond en onder het water van de Coolhaven.

4.2.20. Groen

De bestemming Groen wordt gebruikt voor grotere oppervlakten park of groene buitenruimte. Groen kan ook de bestemming Water bevatten. In de bestemming Verkeersweg is het ook altijd mogelijk om groen aan te leggen. De bestemming Water kan op haar beurt ook weer de bestemming Groen inhouden.



Brug over Heemraadssingel, rijksmonument, foto 2003

4.2.21. Water

Het water dat de functie heeft van hoofdwatgang krijgt op de plankaart een speciale arcering.

4.2.22. Leiding

Door het plangebied loopt een rioolwaterpersleiding naar het gemaal op het Heemraadsplein. Tevens loopt er in het noordwestelijk deel van het plangebied een ondergrondse 150 kV hoogspanningsverbinding met de bijbehorende voorzieningen. Het bestemmingsplan heeft ter bescherming van deze leidingen een aanlegvergunningstelsel in het leven geroepen.

4.2.23. Waterkering

Langs de Delfshavense Schie is op de plankaart met een arcering de hoofdwaterkering aangegeven.

4.2.24. Archeologisch gebied

Op verschillende diepten zijn in het plangebied archeologische waardevolle sporen van vroegere bewoning te vinden of te verwachten. Deze gebieden zijn op de plankaart aangegeven, voor deze gebieden geldt een aanlegvergunningstelsel.

4.2.25. Seksinrichtingen

Het schrappen van het algemene bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht maakt het mogelijk de exploitatie van seksinrichtingen aan gemeentelijke regelgeving te onderwerpen. In de nota "Het Rotterdams prostitutiebeleid" (juni 2000) staat hoe dit in de gemeente Rotterdam is geregeld. Het beleid is gericht op het tegengaan van uitbreiding van het aantal seksinrichtingen.

Dit betekent dat in eerste instantie alleen bestaande inrichtingen voor vergunningverlening in aanmerking komen, op voorwaarde dat deze inrichtingen kunnen voldoen aan de gestelde eisen en de exploitatie geen criminele antecedenten hebben. Eén van de criteria waar de vergunningaanvraag voor een seksinrichting aan wordt getoetst is het bestemmingsplan. Met betrekking tot nieuwe vestigingen geldt dat deze zich niet kunnen vestigen in strijd met het bestemmingsplan, bijvoorbeeld daar waar het bestemmingsplan een woonfunctie aangeeft. Ten aanzien van bestaande vestigingen geldt *in beginsel* dat zij gevestigd mogen zijn in strijd met het bestemmingsplan overeenkomstig het in de Algemene Plaatselijke Verordening opgenomen overgangsrecht.

Alle bestaande seksinrichtingen die voorzien zijn van een exploitatievergunning voor een seksinrichting worden in het bestemmingsplan positief bestemd. Op de plankaart en in de planvoorschriften wordt hiertoe op adres de nadere aanduiding 'seksinrichting toegestaan' opgenomen. Als bestaande seksinrichting wordt aangemerkt de seksinrichting waarvan de exploitant kan aantonen dat die al vóór 1 februari 2000 werd geëxploiteerd.

4.3. Verwachte ontwikkelingen in Middelland/Het Nieuwe Westen en omgeving

Aan het centrum van Rotterdam liggen de zogenaamde centrumranden en aan de centrumranden grenzen vervolgens de stadswijken.

Middelland behoort tot het gebied centrumrand en Het Nieuwe Westen tot stadswijk.

Het gebied van de centrumrand wordt gekenmerkt door de oriëntatie op het stadscentrum, een hoge dichtheid, een sterke differentiatie van de woningvoorraad (naar woningtype, eigendomsverhouding en prijsklasse) en een sterke functiemenging met zowel buurt- als stedelijke voorzieningen.

Dit woonmilieu raakt steeds meer in trek. Om aan de vraag te voldoen, kunnen ook delen van nabijgelegen stadswijken door differentiatie en functiemenging worden getransformeerd tot 'centrumrandgebied'.

Meer dan in de centrumranden wordt in de 'stadswijken' vooral gewoond. De voorzieningen zijn er in de eerste plaats voor de eigen wijk. In beperkte mate zijn er ook kleinschalige bedrijfsterreinen als onderdeel van de stedelijke omgeving. Karakteristiek voor de stadswijken zijn de winkellinten. Hier bevindt zich het merendeel van de winkels, bedrijfsruimten en voorzieningen. De winkellinten zijn levendige aders in rustige wijken. Andere bijzondere lineaire elementen zijn de singels, waarlangs naast woningen ook kantoren staan. De singels zijn goed onderhouden en kennen een goede waterkwaliteit. Bij haltes van metro en Tramlus is sprake van hoge bebouwingsdichtheden in de stadswijken. De woningvoorraad van de stadswijken moet in 2010 volgens het structuurplan RPR 2010 gedifferentieerder zijn dan in 1999. In de woonstraten wisselen koopwoningen en huurwoningen, duurdere en goedkopere woningen, grondgebonden en etagewoningen elkaar af. De randen hebben een meer exclusief profiel met grotendeels bijzondere woningtypen, duurdere woningen en koopwoningen. Daktuinen en binnentuinen maken het woonmilieu extra aantrekkelijk. Net als in de centrumranden is de buitenruimte goed bruikbaar en wordt ze intensief beheerd.

Toch is de druk op de buitenruimte in 2010 nog zwaar door de hoge dichtheid, (zowel van de bebouwing als van de bevolking) ook al hebben gebouwde parkeervoorzieningen en betaald parkeren op straat voor meer buitenruimte gezorgd. Fietsende bezoekers, werknemers en bewoners kunnen in de stadswijken zeer goed terecht. De stadswijken zijn goed ontsloten voor de fiets en er is voldoende ruimte om fietsen te stallen in openbare stallingen en in afsluitbare stallingen voor bewoners en werknemers. Ook door afbraak is er buitenruimte bijgekomen ('sloop voor groen'). Aan de randen van de wijken is de relatie met de al aanwezige buitenruimte versterkt.

5. Water

5.1. Beleidskader Water

Het Rijksbeleid op het gebied van water is vastgelegd in de 4^e Nota Waterhuishouding (december 1998). Deze Nota staat in het teken van het integraal duurzaam (stedelijk) waterbeheer, met het oog op zowel kwaliteit als kwantiteit (droge voeten). In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) van 2 juli 2003 zijn de taken en verantwoordelijkheden van gemeenten en waterschappen, zowel qua inhoud als qua financiering, beschreven, en is een werknorm voor het percentage oppervlaktewater (o.a. in bebouwd gebied) vastgelegd. In de wijziging op de WRO per 1 november 2003 is de Watertoets wettelijk verplicht gesteld.

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland over water is vastgelegd in het beleidsplan Milieu en Water 2000-2004. In het beleidsplan is veel aandacht voor stedelijk waterbeheer, met voldoende waterberging in stedelijk gebied. Voorts stelt de Provincie Zuid-Holland in haar Nota Planbeoordeling 2002 het opnemen van een waterparagraaf in een bestemmingsplan verplicht en heeft zij als richtlijn 10% oppervlaktewater in bebouwd gebied geformuleerd. In de Deelstroomgebiedsvisies is voor Rotterdam de opgave het ontwikkelen van een duurzaam stedelijk waterbeheer. Op basis van de Keur verlenen de Waterschappen hun vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en van werken die de waterhuishouding beïnvloeden.

Waterbeleid in Rotterdam

De gemeenteraad van Rotterdam heeft in 2000 het Waterplan Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan is een gezamenlijk en integraal product van alle water beheerders in de regio. In het Waterplan zijn lange termijn streefbeelden en kwaliteitsdoelstellingen geformuleerd die een beeld geven van de gewenste situatie voor het watersysteem in heel Rotterdam. De streefbeelden hebben een integraal karakter, niet alleen waterkwaliteit en –kwantiteit, maar ook natuurwaarden en belevingswaarden spelen een rol.

1. Bij het streefbeeld de groene wigen staat de natuur centraal. Dit streefbeeld is van toepassing op gebieden met watersystemen die een grote natuurlijke component bezitten of deze in potentie hebben.
2. In de blauwe ring spelen zowel de belevingswaarde als ruimte voor natuur een rol. Dit streefbeeld heeft betrekking op de watersystemen in de wijken die als een ring om de compacte stad heen liggen. Kenmerkend voor deze gebieden is de ruimere stedenbouwkundige structuur, waar meer ruimte is gecreëerd voor water en groen.
3. Bij het water in de compacte stad staat de belevingswaarde centraal. Dit streefbeeld heeft betrekking op de singels in de oude stadswijken en het centrum van Rotterdam, zoals de Heemraadssingel.

Het waterplan is tevens het kader waarbinnen afstemming met de waterbeheerder (in dit geval het Hoogheemraadschap van Schieland) plaatsvindt. De rapportage 'Wateroverlast Rotterdam' en de "nulmeting monitoring waterkwaliteit" vormen belangrijke input voor de karakterisering van het watersysteem.

5.2. Samenwerking met de waterbeheerder

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders tot een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. Conform de Watertoets heeft de gemeente overleg met de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap van Schieland¹. Er heeft een aantal keren in algemene zin overleg plaatsgevonden over de watertoets in bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Middelland-Het Nieuwe Westen hebben het Hoogheemraadschap van Schieland en de gemeente samen besproken op 3 oktober 2003. De Delfshavense Schie is in beheer bij het Hoogheemraadschap van Delfland. Tussen beide waterschappen zijn afspraken gemaakt over o.a. bemalingsnormen. Het hoogheemraadschap van Delfland geeft 18 april 2005 telefonisch aan dat zo lang daar niet van wordt afgeweken er geen problemen zijn te verwachten en er geen bijzonderheden te melden zijn.

¹ Per 1 januari 2005 overgegaan in het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, HHSK.

5.3. Huidige watersysteem

Het plangebied ligt in het bemalingsdistrict 72 (Blijdorp). De afvoer van water uit de wijken rond de Heemraadssingel en Essenburgsingel vindt plaats via de singels in het Vroesenpark, waar het gemaal Vroesenpark het water uitslaat op het Noorderkanaal (Delflands boezem).

Voor het water in het plangebied geldt het streefbeeld "compacte stad". De waterkwaliteit in de singels is goed, maar voldoet niet aan het streefbeeld van het waterplan o.a. door riooloverstorten vanuit het gemengde rioolstelsel.

De westelijke plangrens wordt gevormd door de Delfshavense Schie. Dit water wordt beheerd door het Hoogheemraadschap van Delfland. Tussen de beide Hoogheemraadschappen zijn afspraken gemaakt over bemalingsnormen en overstortcapaciteit. De ontwikkelingen in het gebied leiden niet tot andere bemalingsnormen.

Langs de Delfshavense Schie ligt een waterkering, in beheer bij Schieland. Deze waterkering is op de plankaart aangegeven met de dubbelbestemming "Waterkering", hier gelden bouwbeperkingen.

De hoofdwatgangen (in beheer bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard) zijn met een keurstrook van 5 meter vanaf de waterbestemming aangegeven op de plankaart, binnen de keurstrook gelden bouwbeperkingen. Op grond van de keur van het hoogheemraadschap is het verboden (behoudens ontheffing) bouwwerken op te richten of houtgewassen te planten binnen een strook van 5 meter (gemeten vanuit de insteek van het talud) langs hoofdwatgangen respectievelijk boezemwatgangen. De bedoelde strook is op de plankaart aangegeven.

Een belanghebbende met bouwvoornemens in een keurstrook wordt geadviseerd om contact op te nemen met genoemd hoogheemraadschap over de vraag of voor het bouwproject in kwestie ontheffing verleend kan worden van het bouwverbod in de Keur.

5.4. De wateropgave

De waterkwaliteit zal worden meegenomen in het plan van aanpak voor de wateroverlastproblematiek in het centrumgebied van Rotterdam, dat momenteel wordt opgesteld door gemeente en hoogheemraadschappen. Ook in het kader van het Singelplan zijn maatregelen voorzien. Over de ruimtelijke uitwerking van de maatregelen zijn op dit moment nog geen concrete uitspraken te doen. Aangezien het bestemmingsplan ook in de bestemmingen "Groen" en de verkeersbestemmingen water toestaat kunnen de maatregelen die in het Singelplan worden voorgestaan zonder planwijziging worden doorgevoerd.

Het bestemmingsplan biedt vanwege het beheer karakter geen kansen maar ook geen beperkingen voor de uitvoering van het plan voor de wateroverlast in het Centrum. De mogelijk gemaakte ontwikkelingen leiden niet tot een significante toename van de verharding. Het zijn kleinschalige ontwikkelingen die vooral te maken hebben met het behouden en versterken van de woonfunctie aan de Heemraadssingel en Mathenesserlaan door het terugdringen van het gebruik als kantoor. Derhalve is geen compensatie nodig. Voor het deel van de stad waarin het plangebied ligt, heeft Schieland in 2004 een peilbesluit opgesteld.

6. MILIEU

6.1. Beleid

Rotterdam kiest ervoor om een compacte stad te zijn. Compact bouwen biedt grote voordelen voor milieu en duurzaamheid op een grote schaalniveau (minder mobiliteit, minder aantasting van natuurlijk en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen, dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefbaarheid bepalen naast bijvoorbeeld bereikbaarheid en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is er op gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen.

In het Uitvoeringsprogramma Milieu Rotterdam (2003) is aangegeven op welke wijze de Rotterdamse sector milieu de komende jaren invulling geeft aan de collegeprioriteiten en tot welke concrete producten dit leidt. De Speerpunten Milieu liggen vanzelfsprekend in lijn met het Rotterdams Milieuperspectief 2002-2007 (RMP), dat in 2002 door de gemeenteraad is vastgesteld. De zeven speerpunten zijn:

1. beperking van eventueel ongemak dat bedrijven ondervinden van milieuregelgeving;
2. richten van overheidsinspanningen op het gebied van leefbaarheid op wijkniveau;
3. veiligstellen van ruimte voor stedelijke ontwikkeling in combinatie met verantwoorde leefkwaliteit;
4. waarborgen van het veiligheidsniveau in de stad en de haven door met een consequente vergunningvergeving en handhaving het bedrijvenbestand bij te houden;
5. het aantrekken en inzetten van rijksmiddelen voor bodemsanering, gericht op maximale voortgang van stedelijke bouwplannen;
6. veiligstellen van de commerciële waarden van de grond (uitgeefbaarheid) van het verzelfstandigd Havenbedrijf op lange termijn;
7. de eerstvolgende rapportage luchtkwaliteit wordt van een strategie voorzien, waarbij realistische normen worden gecombineerd met realistische maatregelen.

In maart 2001 is het Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (het structuurplan voor de gemeente Rotterdam) vastgesteld. In het RPR 2010 worden met betrekking tot milieu en gezondheid aandachtsgebieden en kwaliteitsgebieden aangegeven. In de aandachtsgebieden is de milieubelasting zo hoog dat de kans op gezondheidsklachten van de bevolking niet acceptabel is. Kwaliteitsgebieden zijn gebieden waar de milieukwaliteit met betrekking tot geluid, luchtverontreiniging en externe veiligheid juist uitzonderlijk goed is. Deze gebieden zijn in Rotterdam zelf nauwelijks aanwezig. De in het RPR 2010 gestelde ambitie is om de kwaliteitsgebieden te handhaven en uit te breiden en om de aandachtsgebieden in aantal en omvang te verminderen.

6.2. Milieuzonering

De gemeente Rotterdam stuurt al sinds de jaren '50 de inpasbaarheid van inrichtingen binnen de gemeentegrens door middel van de Hinderwetverordening. Vanaf de jaren '70 werkt de gemeente met de Rotterdamse 'Staat van Inrichtingen'. Deze is afgeleid van de inrichtingen vernoemd in het Hinderbesluit en uitgebreid met een indeling in milieucategorieën. Vanaf het begin van de jaren '90 wordt gebruikt gemaakt van de bedrijvenlijst welke is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (de zogenaamde VNG-bedrijvenlijst).

De VNG-bedrijvenlijst geeft informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle bedrijfstypen. Hierin zijn voor de milieu-aspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar 'afstandsnormen' gegeven. De hinderaspecten zijn bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. Er wordt uitgegaan van de milieugevoelige functie wonen. Deze informatie over milieukeurmerken is *indicatief* en is niet als norm of richtlijn bedoeld.

De VNG-bedrijvenlijst is vertaald naar de Rotterdamse situatie. Hiervoor is de gemeente Rotterdam verdeeld in vijf gebiedstypen, te weten:

1. 'rustige woonwijk'; de woonvlekken zijn gescheiden van de werk-, winkel- en verkeersgebieden. In deze gebiedstypering zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 2.

2. 'gemengde wijk'; het gaat hier om een bepaalde mate van functiemenging. Er is geen strikte scheiding tussen woon-, werk-, winkel- en verkeersgebieden. In deze gebiedstypering zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.
3. 'industriegebied I'; dit zijn gebieden met overwegend lichte en middelzware bedrijven. In deze gebiedstypering zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 4.
4. 'industriegebied II'; gebieden met overwegend middelzware tot zware bedrijven. In deze gebiedstypering zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 5.
5. 'industriegebied III'; overwegend zware bedrijven voeren binnen deze gebieden de boventoon. In deze gebiedstypering zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 6.

Naast de gebiedstypen die bepaald worden door de mate van menging van bedrijven en wonen, zijn er ook gebieden waarin géén dan wel nagenoeg geen bedrijfs- en woonfuncties voorkomen. Deze gebieden worden aangeduid als overgangsgebieden en worden gelijk gesteld met 'gemengde wijk'. Dit houdt in dat ook hier bedrijven en andere bestemmingen zoals bijvoorbeeld agrarisch gebied in de milieucategorieën 1, 2 en 3 zijn toegestaan.

In het plangebied Middelland Het Nieuwe Westen zijn in de bestemmingen voor gemengde bebouwing en in de bestemming bedrijven, bedrijfsactiviteiten toegestaan tot en met categorie 2.

6.3. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriellawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.

Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

6.3.1. Wegverkeer

Als in een zone langs een weg nieuwe situaties mogelijk worden gemaakt, dan moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximum snelheid. In het akoestisch onderzoek kunnen wegen waar een snelheid van maximaal 30 km/u geldt buiten beschouwing blijven. In de onderstaande tabel is de zonebreedte aangegeven.

Tabel breedte geluidszones langs wegen

Soort gebied	Stedelijk gebied		Buitenstedelijk gebied		
Aantal rijstroken	1 of 2	3 of meer	1 of 2	3 of 4	5 of meer
Zonebreedte	200 meter	350 meter	250 meter	400 meter	600 meter

Ten behoeve van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt zijn de akoestische aspecten weg- en railverkeerslawaai voor het plangebied onderzocht. In het onderzoek is de geluidsbelasting op de 1^e-lijns bebouwing langs de hoofdwegen bepaald. Onderzocht zijn de Aelbrechtskade, Vierambachtsstraat, 1^e Middellandstraat, 2^e Middellandstraat, Beukelsweg, Beukelsdijk, Henegouwerlaan, Van Cittersstraat, Essenburgsingel, Claes de Vrieselaan, Mathenesserlaan, Rochussenstraat, Nieuwe Binnenweg en de 's-Gravendijkwal. Voor de Essenburgsingel en de Heemraadssingel geldt een maximum rijsnelheid van 30 km/uur. Deze wegen zijn niet onderzoekplichtig maar zijn wel in het akoestisch onderzoek meegenomen. Op advies van DCMR zijn eveneens de aanwezig trambanen onderzocht. Het betreft tramlijn 4, 21 en 23.



Voor wegverkeerslawaai zijn de berekeningen uitgevoerd overeenkomstig het “Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaai 2002” (RMW 2002) zoals omschreven in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor de geprognosticeerde verkeersgegevens zijn de verkeersintensiteiten aangehouden voor het jaar 2015. Voor railverkeerslawaai zijn de berekeningen uitgevoerd in overeenstemming met het ‘Reken- en Meetvoorschrift Railverkeerslawaai’ [RMR 2004]. Bij overschrijding van de maximaal te verlenen hogere grenswaarde kan nieuwbouw alleen plaatsvinden wanneer sprake is van vervangende nieuwbouw. De maximaal toegestane grenswaarde voor vervangende nieuwbouw bedraagt 70 dB(A).

Conclusie wegverkeer

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege alle wegvakken de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden.

Voor de wegvakken waarbij de *voorkeursgrenswaarde* wordt overschreden maar niet de maximaal te verlenen Hogere Grenswaarde van 65 dB(A) voor nieuwbouw of 70 dB(A) voor vervangende nieuwbouw, wordt een Hogere Grenswaarde aangevraagd in verband met wegverkeerslawaai.

Maatregelen zijn vanuit stedenbouwkundig, vervoerskundig en financieel oogpunt niet gewenst. Een andere mogelijkheid is het toepassen van een zogenaamde ‘dove’ gevel. Een ‘dove’ gevel bevat geen te openen delen en is derhalve vrij van toetsing aan de Wet geluidhinder. Er dient wel rekening te worden gehouden met de maximaal toegestane binnenwaarde.

Toetsing van het tramverkeer aan de Wet geluidhinder is niet mogelijk, aangezien tramverkeerslawaai hierin niet is opgenomen. Uit de berekeningen kan echter wel worden opgemaakt dat bij de Vierambachtsstraat het tramverkeerslawaai maatgevend is. De geluidsbelasting vanwege het tramverkeerslawaai (70 dB(A)), is 14 tot 15 dB(A) hoger dan de geluidsbelasting vanwege het verkeerslawaai.

6.3.2. Railverkeer

Voor railverkeerslawaai is de spoorlijn Rotterdam – Delft en de spoorlijn Rotterdam – Utrecht onderzocht. Het betreft de trajecten 569, 571, 604 en 605.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat vanwege de spoorlijn 'Rotterdam - Delft' en de spoorlijn 'Rotterdam - Utrecht' de voorkeursgrenswaarde van 57dB(A) ten gevolge van traject 569, 571, 604 en 605 wordt overschreden. De maximale geluidsbelasting op de gevel bedraagt 69 dB(A) ter plaatse van rekenpunt 17. Voor de locaties 1 t/m 5, 7 en 8, inclusief de woningbouwlocatie aan de Essenburgsingel dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd.

6.3.3. Industrielawaai

Binnen het haven- en industrieterrein Eem- en Waalhaven zijn inrichtingen toegestaan die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (zoals bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder). Rond dit industrieterrein is een 50 dB(A) toetsingszone vastgesteld. Deze toetsingszone ligt over een deel van het plangebied. De locaties 4, 5, 6, 11, 13 en 14 liggen geheel of gedeeltelijk binnen deze zone. De geluidsbelasting bij deze locaties ligt tussen de 50 en 55 dB(A). Voor de locaties dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd.

6.4. Luchtkwaliteit

De normen voor luchtkwaliteit zijn gegeven in het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het Besluit geeft normen voor de buitenlucht, maar die normen gelden niet voor de werkplek. Daar geldt de wetgeving op het gebied van de arbeidsbescherming. Uit artikel 7 van het Besluit luchtkwaliteit volgt dat de gemeenteraad bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit de grenswaarden voor luchtkwaliteit in acht moet nemen. Dat betekent dat er ten behoeve van het bestemmingsplan een onderzoek naar de luchtkwaliteit moet worden uitgevoerd.

In het Besluit luchtkwaliteit zijn voor een aantal stoffen grenswaarden aangegeven, uitgedrukt in het aantal microgrammen van de betrokken stof per m³ buitenlucht. De concentraties van zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood liggen in Rotterdam en omgeving ruim onder de grenswaarden. Voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof geldt dat de gemiddelde concentratie per jaar niet boven de 40 µg/m³ mag uitkomen. De grenswaarden voor NO₂ en fijn stof worden nu nog op veel plaatsen in Nederland overschreden, maar door technische ontwikkelingen zal de situatie verbeteren. De grenswaarde voor fijn stof moet in 2005 zijn bereikt, die voor NO₂ in 2010. Voor fijn stof wordt naast het jaargemiddelde ook gekeken naar het aantal dagen met een hoge concentratie. De daggemiddelde concentratie mag maximaal 35 keer per jaar hoger zijn dan 50 µg/m³.

Om het luchtkwaliteitsprobleem op te lossen, zullen de plannen uit het Nationaal Luchtkwaliteitsplan uitgevoerd moeten worden. Naast dit plan worden voor Rotterdam verschillende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren beschreven in de "Uitwerking van het Plan van Aanpak knelpunten Rotterdam".

Plangebied

De concentraties van NO₂ en fijn stof, PM₁₀, in Middelland/Het Nieuwe Westen worden gevormd door de som van de achtergrondconcentratie en de bijdrage van het plaatselijk verkeer. De bijdrage van het plaatselijk verkeer aan de luchtkwaliteit is in 2006 berekend met het model CAR II, versie 4.0, waarbij ook de achtergrondconcentratie is meegenomen². Voor de achtergrondconcentraties in de huidige situatie worden de door het RIVM gemeten concentraties in 2004 gebruikt. De voorspelde achtergrondconcentraties voor 2010 en 2015 zijn gegeven door het RIVM. Bij de waarden voor fijn stof is in het onderzoek rekening gehouden met de aftrek van natuurlijke bestanddelen. De verkeersgegevens voor de berekening van de luchtkwaliteit zijn aangeleverd door dS+V. De verkeersgegevens zijn bepaald met behulp van de Regionale Verkeers Milieu Kaart, (RVMK).

Het bestemmingsplan Middelland/Het Nieuwe Westen geeft, binnen het bestaande bouwvolume, een flexibele invulling van het gebruik voor de bestemming Gemengde Bebouwing. Deze manier van bestemmen biedt als ontwikkelingsmogelijkheid de uitwisseling van functies, zoals het omzetten van winkelruimte naar woonruimte.

Een mogelijke toename van het aantal woningen gaat gepaard met een toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van die woningen en tevens met een afname van het aantal bewegingen als gevolg van de uitgewisselde functie.

² Onderzoek GW: "Luchtkwaliteit Bestemmingsplan Middelland en Het Nieuwe Westen, dd 7 maart 2006.

Er zijn kengetallen gegeven voor de verschillende voorkomende functies. Met behulp van de kengetallen kan de maximale toename en de maximale afname van verkeersbewegingen worden berekend, zoals dat door de flexibele omschrijving in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

De kengetallen hebben betrekking op het aantal parkeerplaatsen per woning of per 100 m² oppervlak voor kantoor-, winkel- of bedrijfsruimte. Aan dat kengetal is een aantal ritten per 12 uur gekoppeld.

gebruik	pp / won	pp / 100 m ²	rit / pp / 12u	ritten / won of ritten / 100 m ²	Opmerkingen
wonen	1,40		2,25	3,15	laag aandeel vracht
kantoor		0,80	2,70	2,16	
winkel		0,87	4,75	4,13	
bedrijfsruimte		0,83	3,50	2,92	
niet-wonen gemiddeld				3,07	met een wat hoger aandeel vracht

De kengetallen per oppervlakte-eenheid liggen dicht bij elkaar: 3,07 voor gemiddeld niet-wonen en 3,15 voor wonen. Door de geboden flexibiliteit neemt het aantal woningen met maximaal 617 toe. In dat geval ontstaat er bij een gelijkblijvend bouwvolume een toename van 50 ritten over het gehele plangebied. Op wegvakniveau gaat het steeds om een deel van de ritten. Dit is dus verwaarloosbaar. Er is geen aantoonbaar verschil in verkeersbewegingen en er is derhalve geen planbijdrage aan de luchtkwaliteit.

In 2005 wordt in het gehele plangebied de grenswaarde van de jaargemiddelde NO₂ concentratie overschreden. De achtergrondconcentratie in het gebied is al gelijk aan de grenswaarde. In 2010 en 2015 wordt de grenswaarde langs een aantal wegen in het plangebied overschreden. Deze overschrijdingszone varieert van 5 tot 25 meter uit de as van de weg. De jaargemiddelde PM₁₀ concentratie blijft in 2005, 2010 en 2015 in het gehele plangebied onder de grenswaarde.

De grenswaarde voor het 24-uurgemiddelde PM₁₀ concentratie wordt in 2005 langs een aantal wegen in het plangebied overschreden. Door de gunstige meteorologische omstandigheden waarmee voor 2005 is gerekend wordt niet langs alle wegen de grenswaarde overschreden. In 2010 en 2015 wordt de grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde PM₁₀ concentratie in het gehele plangebied overschreden. Zonder de invloed van het plaatselijke verkeer, dat wil zeggen alleen als gevolg van de achtergrondconcentratie, is het aantal overschrijdingen in 2010 per jaar 41 keer en in 2015 40 keer per jaar.

Conclusie

De grenswaarde van de jaargemiddelde NO₂ concentratie wordt in 2005 in het gehele plangebied overschreden. Deze grenswaarde wordt pas in 2010 van kracht. Het onderzoek uit 2006 geeft aan dat in 2010 en 2015 de grenswaarde langs een aantal wegen tot maximaal 25 meter uit de as van de weg overschreden. In onderstaande tabel staan de straten waar de grenswaarde voor NO₂ tot aan de gevel van de huidige bebouwing of verder wordt overschreden in 2010 en/of 2015.

Tabel straten met overschrijding van de jaargemiddelde NO₂ tot aan de gevel of verder

Straat
Beukelsweg
Beukelsdijk
Van Cittersstraat tussen Allard Piersonstraat en Burgemeester Meineszplein
2 ^e Middellandstraat
1 ^e Middellandstraat
Aelbrechtskade tussen Aelbrechtsplein en Nieuwe Binnenweg
Rochussenstraat tussen Nieuwe Binnenweg en 's-Gravendijkwal
Heemraadssingel tussen Beukelsdijk en Vierambachtsstraat
Henegouwerlaan
's-Gravendijkwal
Mathenesserlaan tussen Heemraadssingel en 's-Gravendijkwal

Ontwikkelingen in deze straten waar de jaargemiddelde NO₂ norm wordt overschreden zijn niet mogelijk als er sprake is van verdichting van bebouwing. Vervangende nieuwbouw waarbij het aantal

blootgesteld en gelijk blijft of afneemt is wel mogelijk. Verder van de weg afbouwen biedt ook mogelijkheden.

De jaargemiddelde PM₁₀ concentratie blijft in 2005, 2010 en 2015 in het gehele plangebied onder de grenswaarde. Deze norm vormt geen belemmering voor ontwikkelingen in Middelland en Het Nieuwe Westen

In 2005 blijft langs een aantal wegen de dagwaarde voor PM₁₀ onder de grenswaarde. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de gunstige meteorologische omstandigheden waarmee in de huidige situatie is gerekend. In 2010 en 2015 ligt de dagwaarde voor PM₁₀, ook na aftrek van natuurlijke bestanddelen, in het gehele plangebied boven de grenswaarde. Ook zonder verdere ontwikkelingen in het gebied wordt de norm in 2010 en 2015 overschreden.

De overschrijding van dagnorm voor PM₁₀ vormt een belemmering voor ontwikkelingen die zorgen voor een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit geldt voor het gehele plangebied. Omdat de overschrijding van de dagnorm voor PM₁₀ niet lokaal is op te lossen moeten oplossingen gezocht worden op regionaal en nationaal niveau. Ontwikkelingen kunnen mogelijk toch doorgang vinden als de saldobenadering wordt toegepast.

Actualisatie onderzoek luchtkwaliteit

In verband met actualisatie is in 2007 aanvullend onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit³. De aanvulling geeft inzicht naar aanleiding van wijzigingen in de nationale wet- en regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteitsonderzoek. Hieronder staan puntsgewijs de conclusies van het aanvullende onderzoek.

- Alle uitgangspunten zijn gelijk gebleven aan die van het onderzoek uit maart 2006. De wijzigingen komen voort uit de aangepaste landelijke wet- en regelgeving. Het betreft twee punten:
 - sinds november 2006 geldt er een nieuw meet- en rekenvoorschrift luchtkwaliteit;
 - sinds april 2007 zijn er nieuwe achtergrondwaarden en emissiefactoren vrijgegeven die zijn verwerkt in het CARII model versie 6.0.
- In 2005 wordt langs een aantal wegen in het onderzoeksgebied de jaargemiddelde NO₂ plandrempele en daggemiddelde PM₁₀ grenswaarde uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 overschreden. Het plan draagt niet bij aan deze overschrijdingen in de huidige situatie. Langs alle wegen in het onderzoeksgebied wordt in 2005 en de daarop volgende jaren voldaan aan de jaargemiddelde PM₁₀ grenswaarde.
- In 2010 wordt langs een aantal wegen in het onderzoeksgebied de jaargemiddelde NO₂ grenswaarde en de daggemiddelde PM₁₀ grenswaarde overschreden. Als gevolg van de planontwikkeling treedt er in 2010 geen toename op van een overschrijding van een van deze grenswaarden.
- In 2015 wordt langs geen van de wegen in het onderzoeksgebied de jaargemiddelde NO₂ grenswaarde en de daggemiddelde PM₁₀ grenswaarde overschreden.
- Bij verdichting van de bebouwing langs straten waar een norm voor de luchtkwaliteit wordt overschreden wordt aangeraden nader onderzoek te verrichten naar de mogelijke toename van het aantal mensen dat wordt blootgesteld aan een luchtkwaliteit boven de norm.

Luchtkwaliteit tpv het rekenpunt in 2010 bij autonome ontwikkeling en bij autonome ontwikkeling inclusief planontwikkeling (In de tabel zijn de waarden bij overschrijdingen van de norm gegeven.)

Nr.	Wegvak	tussen	en	NO ₂ concentratie (µg/m ³)	Overschrijdingen dagnorm PM ₁₀
3	Beukelsweg	Aelbrechtsplein	Burg. Meineszplein	40,7	
4	Beukelsdijk	Burg. Meineszplein	Heemraadssingel	42,5	38
5	Beukelsdijk	Heemraadssingel	Graaf Florisstraat	41,7	
6	Beukelsdijk	Graaf Florisstraat	Henegouwerlaan	41,6	
14	Aelbrechtskade	Aelbrechtsplein	Groshansstraat	42,0	39
31	's Gravendijkwal	open tunnelbak nz	Rochussenstraat	42,7	44

³ Onderzoek GW "Aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek Bestemmingsplan Middelland en Het Nieuwe Westen, d.d. 21 juni 2007.

Het bestemmingsplan Middelland / Het Nieuwe Westen draagt niet bij aan een toename van een overschrijding van een grenswaarde uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Omdat het bestemmingsplan niet bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit boven een norm voldoet het bestemmingsplan aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

6.5. Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd.

In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet-spoedeisende gevallen.

Voor het verkrijgen van een bouwvergunning, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden. In het kader van de bouwplannen zal de bodem ter plaatse nader worden onderzocht. Indien nodig zal de bodem voorafgaand of tijdens de bouw geschikt gemaakt worden op basis van de nota "Naar een gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid in provincie en stad".

Plangebied

In 2000 is de Bodemkwaliteitskaart Rotterdam opgesteld. Dit document geeft een indicatie van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd.

Vanaf de 18^e eeuw ontstond er een bedrijvenlint langs de Delfshavense Schie. Vanaf 1883 begon men het gebied bouwrijp te maken. Bij dit bouwrijp maken en bij latere onderhoudsopgaven en verhardingen is vaak vervuilde grond, koolas, puin of ander afval gebruikt. Tussen 1920 en 1927 werd de Delfshavense Schie aan de oostzijde verbreed in samenhang met het graven van de Coolhaven. Aan de Aelbrechtskade en de Rochussenstraat die tegelijk worden aangelegd vestigde zich veel winkels en vervuilende bedrijven.

Doordat in Het Nieuwe Westen en Middelland met vervuild materiaal is opgehoogd en omdat er in het gebied veel vervuilende bedrijven hebben gezeten (en nog steeds zitten) is er veel bodemverontreiniging in het plangebied. Daarnaast zijn bij veel woon/kantoorgebouwen aan de grote straten en in de noordelijke delen van het gebied ondergrondse brandstoftanks aanwezig. In de contactzone (de bovenste 1 meter van de bodem) zit de bodemvervuiling ruim boven de streefwaarde maar nog onder de interventiewaarde. In de ondergrond zit de vervuiling ook boven de streefwaarde maar is deze minder hoog. Omdat er veel vervuilende bedrijfjes en ondergrondse brandstoftanks in het gebied zitten (en hebben gezeten) is de kans op puntbronnen (plaatselijk hogere concentraties van vervuiling) groot.

6.6. Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Bij beperkt kwetsbare objecten is de 10^{-6} /jaar-norm een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn. Het is aan het lokale bevoegd gezag (de gemeente) om een invulling te geven aan het begrip "gewichtige redenen". Hierbij kan worden gedacht aan het toestaan van een extensief gebruikt terrein, zoals een sportveld, binnen de 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour. Ook kan worden gedacht aan het opvullen van een open plek in bestaand stedelijk gebied.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Bij stationaire bronnen ligt de lijn op 10^{-5} /jaar voor tien slachtoffers en 10^{-7} /jaar voor 100 slachtoffers. Voor de transportmodaliteiten weg, rail, water en buisleiding ligt de lijn op 10^{-4} /jaar voor 10 slachtoffers en 10^{-6} /jaar voor 100 slachtoffers. Het

invloedsgebied van het groepsrisico komt overeen met de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

6.6.1. Transport gevaarlijke stoffen over weg

Over de rijksweg A20 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen, die in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat is opgesteld door Adviesgroep AVIV b.v., zijn indicatieve berekeningen gedaan met betrekking tot externe veiligheid langs Rijkswegen en provinciale wegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd (de Risicoatlas is van maart 2003). De aan te houden afstanden voor het groepsrisico bedragen 180 of 210 meter en liggen derhalve ver buiten het plangebied.

6.6.2. Transport gevaarlijke stoffen over rail

Over de spoorlijn Gouda – Rotterdam CS worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. In juni 2001 is in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat de Risicoatlas Spoor opgesteld door DHV Milieu en Infrastructuur b.v. In de atlas zijn indicatieve berekeningen gedaan met betrekking tot externe veiligheid langs het spoor. Voor het plangebied is baanvak 63 van belang. De Risicoatlas geeft voor dit baanvak voor de 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour een afstand van minder dan 10 meter vanaf het midden van het spoor. Voor de 10^{-8} -contour, het invloedsgebied voor groepsrisico, wordt een afstand gegeven van 380 meter.

Gemeentewerken heeft in mei 2006 een verkennend onderzoek gedaan voor de spoorlijn Gouda – Rotterdam CS inzake dit bestemmingsplan. In de huidige transportsituatie wordt het groepsrisico overschreden. Oorzaak van de overschrijding zijn de verschillende scholen langs het spoor en met name de Wolfert van Borselen en het Monterosi Lyceum, maar ook het Marnix-college. Zonder deze drie scholen is er geen overschrijding van het groepsrisico.

Over het doorgaande spoor Rotterdam CS – Schiedam CS worden aanmerkelijk minder gevaarlijke stoffen getransporteerd. Volgens Risicoatlas geldt voor dit traject een afstand van 28 meter als invloedsgebied voor groepsrisico.

6.6.3. LPG-tankstations

Ten zuiden van het plangebied, aan de 's Gravendijkwal, is een LPG-tankstation gelegen. De afstand van het station en van het vulpunt voor LPG tot aan het plangebied bedraagt meer dan 150 meter. Door deze ruime afstand is het LPG-tankstation niet relevant voor de externe veiligheid van het plangebied. Het LPG-transport voor de bevoorrading van het tankstation gebeurt vanaf het zuiden en heeft geen invloed op de externe veiligheid voor het plangebied.

6.6.4. Inrichtingen

In het plangebied zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig die van belang zijn voor de externe veiligheidsparagraaf.

6.6.5. Vuurwerk

Om in aanmerking te komen voor een vergunning voor het opslaan en verkopen (in de laatste dagen van het jaar) van consumentenvuurwerk dient men te beschikken over een opslagruimte (kluis) die voldoet aan een aantal veiligheidseisen. In een zone van 8 meter vanaf de deur van de kluis (veiligheidszone) mogen zich geen gevoelige bestemmingen bevinden. Bij het plannen van nieuwe gevoelige bestemmingen dient deze veiligheidsafstand in acht te worden genomen. In veel situaties is dit mogelijke knelpunt op te lossen via een bouwkundige voorziening. Binnen het plangebied wordt op de volgende locaties vuurwerk opgeslagen:

- Rijwielhandel Van de Berg, Van Heusdenstraat 16: beschikt over milieuvergunning voor in totaal 3.280 kg vuurwerk (opslagplaats en bufferbewaarpplaats tezamen);
- Rijschoolcentrale, Nieuwe Binnenweg 265 (< 1.000 kg);
- Cyber Internet, Nieuwe Binnenweg 221-223: beschikt over milieuvergunning voor in totaal 1.360 kg vuurwerk;
- Yankee sigarenmagazijn, 1^e Middellandstraat 82 (< 1.000 kg);
- Hercules, 1^e Middellandstraat 104b (< 1.000 kg);

De inrichtingen Divan, Mathenesserplein en HOP service, Nieuwe Binnenweg verkopen thans geen consumentenvuurwerk meer. Deze bedrijven waren meldingsplichtige bedrijven (< 1.000 kg). In het onderhavige bestemmingsplan zijn de gevoelige bestemmingen niet dichterbij de opslagruimten komen te liggen dan in het voorgaande plan.

6.6.6. Conclusie externe veiligheid en groepsrisico

De ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt leiden niet tot een significante toename van het groepsrisico ten opzichte van de huidige risico-overschrijding in verband met het transport van gevaarlijke stoffen over rail. De overige veiligheidsaspecten vormen toch al geen belemmeringen voor het plan.

Over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (voorheen Regionale Hulpverleningsdienst Rotterdam Rijnmond, RHRR). Per brief van 13 september 2006 wordt meegedeeld dat met betrekking tot dit plan geen relevante externe veiligheidsaspecten zijn geconstateerd. De VRR onthoudt zich daarom van advies inzake dit ontwerp bestemmingsplan.

6.7 Natuur

De Flora- en faunawet (Ffwet) is sinds 1 april 2002 van kracht. De wet regelt de bescherming van in het wild levende planten en dieren in Nederland met het oog op de instandhouding van soorten. Dit betreft soorten die zijn aangemerkt als beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd. Overtreding van een verbodsbepaling is alleen toegestaan met een ontheffing op basis van de Flora- en faunawet (art. 75). Op 10 september 2004 is het 'Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen' in werking getreden. In dit besluit zijn de volgende drie categorieën opgenomen:

- categorie 1: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffwet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffwet, *mits* activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden.
- categorie 3: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Plangebied Middelland Het Nieuwe Westen

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied van de EU en is geen Stillegebied Natuur (Prov. Zuid-Holland, 2004).

In verband met het beheer karakter van het bestemmingsplan zijn geen nadere onderzoeken gedaan met betrekking tot flora en fauna.

6.8. Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Uiteraard spelen de geschetste duurzaamheidsmaatregelen het eerst een rol bij het plannen van nieuwe functies en het bouwen van nieuwe gebouwen.

Mochten er in de toekomst nieuwe bouw- of inrichtingsplannen ter sprake komen dan zullen deze duurzaamheidsprincipes zo veel mogelijk worden gehanteerd.

In het kader van dit beheer-bestemmingsplan betekent rekening houden met duurzaamheid het (juridisch) mogelijk maken van een aantal duurzaamheidsmaatregelen die in bestaande wijken genomen kunnen worden, zoals:

- het plaatsen van afvalcontainers, glasbakken etc;
- het aanleggen van watergangen, retentievijvers;
- het verbeteren van de fiets-infrastructuur in de wijk;
- het reserveren van ruimte voor fietsenstallingen;
- het ondergronds of decentraal parkeren van auto's.

7. Sociale veiligheid en leefbaarheid

Het Rotterdams beleid is erop gericht om bij de plannen de aandacht voor sociale veiligheid en leefbaarheid een integraal onderdeel te laten zijn van de planvorming. De wijken Het Nieuwe Westen en Middelland scoorden laag op de schaal voor de leefbaarheid.

De score Veiligheidsindex Middelland bleef in de jaren 2001 en 2002 constant op 3,7 (8^e op de lijst van meest onveilig). Voor het Nieuwe Westen verliep de score van 4,1 in 2001 naar 4,4 in 2002 (ongeveer 13^{de} op de lijst van meest onveilig).

Naast de fysieke structuur vormen veiligheid, de sociale structuur, de economie en het beheer van de buitenruimte (schoon en heel) de belangrijke speerpunten in het beleid voor Middelland/Het Nieuwe Westen. Het wijkveiligheidsplan is in 2002 vastgesteld en regelt de benodigde maatregelen zoals concrete afspraken over de inzet van Politie, Stadstoezicht en de andere uitvoerende diensten in de wijk om in het gebied een basisveiligheid te garanderen.

8. Handhaven

Met betrekking tot handhaving is er een groot verschil tussen een stedelijk gebied en een buitengebied. In tegenstelling tot in een buitengebied, is het in een omvangrijk en dichtbebouwd stedelijk plangebied ondoenlijk alle bestaande illegale bebouwing en gebruik te inventariseren. In de praktijk is het lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand of op een besloten binnenterrein afspeelt en het ontbreekt aan capaciteit om hier in het kader van de opstelling van een bestemmingsplan een stelselmatig onderzoek naar in te stellen. Bovendien zou een dergelijke inventarisatie altijd een momentopname zijn. Het zou te ver voeren om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingsplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van omwonenden. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Juridisch zijn deze situaties immers wegbestemd. Per geval zal door het bevoegde bestuursorgaan een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

Op 16 april 2002 hebben burgemeester en wethouders de "Kadernota handhaving dS+V" vastgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten voor de handhaving op het gebied van de dS+V zijn vastgelegd. Deze nota wordt door de dagelijks besturen van de meeste Rotterdamse deelgemeenten formeel onderschreven. In de nota wordt de wijze waarop het handhavingsbeleid wordt georganiseerd vastgelegd. Zo is onder andere een Handhavingscommissie ingesteld, die advies uitbrengt. Voorts heeft het college een beleid ingezet dat is gericht op programmatisch handhaven (bijvoorbeeld horeca, kinderdagverblijven, verblijfsinrichtingen). Hierbij ligt de prioriteit bij veiligheid.

Voor een deel van de panden aan de Heemraadssingel is een nauwgezette inventarisatie gemaakt van de daadwerkelijke bestemmingen van de panden. Deze zijn vergeleken met de bestemmingen van vigerende bestemmingsplannen, de informatie volgens het Vast-Goed-Informatie systeem en de pandkaarten van Bouwtoezicht. Op een aantal adressen zijn functies geconstateerd welke niet overeenkomen met bestemmingen van het vigerende bestemmingsplan, dan wel met functies welke op basis van een middels een vrijstellingsprocedure afgegeven bouwvergunning zijn toegelaten, dan wel met functies welke op basis van een vrijstellingsprocedure zijn toegelaten. Deze afwijkingen zijn in dit bestemmingsplan hersteld door het verruimen van de bestemmingen op enkel die adressen. Deze verruimde bestemmingen zijn vanaf nu uitgangspunt voor het handhavingsbeleid zoals hierboven beschreven.

9. Financiële uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is in overwegende mate conserverend van aard. Er is sprake van slechts één nieuwe ontwikkeling: aan de Essenburgsingel wordt de bouw van 12 penthouses mogelijk gemaakt. Dit heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente omdat de uitbreiding niet gepaard gaat met de uitgifte van grond. De 12 penthouses worden gebouwd door stichting Stadswonen.

10. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1. Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp bestemmingsplan “Middelland/Het Nieuwe Westen” toegezonden aan:

- 1. Provinciale Planologische Commissie**
- 2. VROM-Inspectie**
- 3. Rijksdienst voor de Monumentenzorg**
- 4. KPN Telecom bv**
- 5. Kamer van Koophandel**
- 6. Tennet Zuid-Holland**
- 7. Nederlandse Spoorwegen**
- 8. Dagelijks Bestuur van de deelgemeente Delfshaven**
- 9. Hoogheemraadschap van Schieland**
- 10. Rijkswaterstaat**
- 11. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek**
- 12. Ministerie van Defensie**
- 13. Ministerie van Economische Zaken**
- 14. N.V. Nederlandse Gasunie**
- 15. Stadsregio Rotterdam**
- 16. N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij**
17. DCMR
18. PTT Telecommunicatie
19. Ministerie van Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit
20. Rijksluchtvaartdienst
21. Directeur-generaal van de Energievoorziening
22. Regionaal Economisch Overlegorgaan
23. GGD
24. Rotterdamse Vrouwenraad
25. Zuid-Hollandse Milieufederatie
26. ProRail
27. BOOR
28. Brandweer

Door de partijen vermeld onder 1 tot en met 16 (vetgedrukt) is schriftelijk gereageerd. Daarvan hadden de partijen 9 tot en met 16 geen inhoudelijke opmerkingen.

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen reacties en het commentaar hierop.

1. Provinciale Planologische Commissie

1.1. Toelichting

In paragraaf 2.2. “Overheidsbeleid” van de toelichting is nog niet ingegaan op het rijksbeleid. Ter overweging wordt meegegeven in te gaan op de Nota Ruimte. (A)

Reactie:

Hieraan is tegemoetgekomen met een toelichting in paragraaf 2.2.1. Deze gaat in op de Nota Ruimte.

1.2. Water

- a. Ondanks het feit dat het plan overwegend conserverend van aard is, laat het toch een aantal ontwikkelingen toe. Indien deze ontwikkelingen een toename van verharding tot gevolg hebben dient dit, op basis van het thans vigerende waterbeleid gecompenseerd te worden. Een en ander dient in de toelichting nader te worden gemotiveerd. (G2)

Reactie:

Aan deze opmerking wordt tegemoet gekomen met een toelichting in paragraaf 5.4. Daarin is aangegeven dat er geen compensatie noodzakelijk is, omdat de toegestane ontwikkelingen niet leiden tot een significante toename van de verharding.

Deze (kleinschalige) ontwikkelingen hebben vooral te maken met het behouden en versterken van de woonfunctie aan de Heemraadssingel en Mathenesserlaan door het terugdringen van het gebruik als kantoor. Daarnaast is het reeds geruime tijd gebruikelijk dat gebruik wordt gemaakt van flexibele regelingen voor gemengde bebouwing en maatschappelijke voorzieningen, waardoor op kleine schaal ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

- b. In het bestemmingsplan ontbreekt een beschrijving van het watersysteem met daarbij een knelpuntenanalyse. Dit is verplicht, ook al treft uw gemeente hierop geen maatregelen. (A)

Reactie:

Aan deze opmerking wordt tegemoetgekomen. In de toelichting is in paragraaf 5.3 een beknopte beschrijving gegeven van het watersysteem.

- c. Onduidelijk is of naast het Hoogheemraadschap van Schieland ook het Hoogheemraadschap van Delfland bij de planvorming betrokken is geweest. De Delfshavense Schie behoort tot het plangebied en is in beheer van het Hoogheemraadschap van Delfland. Geadviseerd wordt dit te verduidelijken. (A)

Reactie:

De betrokkenheid van Hoogheemraadschap Delfland wordt in paragraaf 5.2 verduidelijkt. Hierin is aangegeven dat tussen de Hoogheemraadschappen onderling afspraken zijn gemaakt over waterbeheer zoals bemalingsnormen. Het Hoogheemraadsschap van Delfland heeft op 18 april 2005 telefonisch aangegeven dat er verder geen bijzonderheden te melden zijn.

- d. Ten aanzien van veiligheid, inundatie en duurzame watersystemen wordt opgemerkt dat voor boezemkaden veiligheidsklassen worden ingesteld. Dit kan inhouden dat de Boezemkade langs de Delfshavense Schie verhoogd dan wel verzwaaard moet worden. De ruimtelijke consequenties dienen inzichtelijk te worden gemaakt in samenspraak met het Hoogheemraadschap van Schieland. (G2)

Reactie:

Hoogheemraadschap Van Schieland geeft bij brief van 15-9-2004 aan dat er geen knelpunten zijn. Hiermee wordt ingestemd met de wijze van bestemmen. Het bestemmingsplan wordt derhalve niet nader aangepast.

- e. De bestemming "Waterkering" is niet duidelijk op de kaart weergegeven, door de dubbelbestemming hoofdwatgang is het raster van de waterkering vervallen. Geadviseerd wordt dit aan te passen. (A)

Reactie:

De plankaart is hiertoe nader aangepast.

1.3. Geluidshinder

1.3.1. Wegverkeergeluid

- a. In paragraaf 6.2 Geluid, Wegverkeer, is aangegeven dat voor de meeste wegen in het plangebied nu of in de toekomst een 30 km/h-regime gaat gelden. Met een 30 km/h-regime mag pas rekening gehouden worden als hieraan een raadsbesluit ten grondslag ligt. Een en ander betekent dat voor wegen, waar ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan het 50 km/h-regime geldt, een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en zonodig hogere grenswaarden moeten worden aangevraagd. Dit onverminderd het feit dat uw gemeente in de toekomst voornemens is op de betreffende wegen een 30 km/h-regime in te voeren. (G1)

Reactie:

De opmerking is terecht. Akoestisch onderzoek is uitgevoerd daar waar dit op basis van de Wet geluidhinder noodzakelijk is.

- b. Voor de zogenaamde 'nieuwe situaties' zijn inmiddels geluidsberekeningen uitgevoerd. Verzocht wordt om het akoestische onderzoek als bijlage aan het bestemmingsplan toe te voegen alsmede de in de plantoelichting genoemde geluidskaart. (G1).

Reactie:

Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. De conclusies van het akoestisch onderzoek zijn in paragraaf 6.2 opgenomen.

- c. In de plantoelichting is aangegeven dat bij de berekeningen van de verkeersintensiteiten is uitgegaan van prognoses voor het jaar 2010; bij geluidsberekeningen dient een periode van 10 jaar in acht te worden genomen, dus 2014. Gevraagd wordt een en ander aan te passen. (G1).

Reactie:

De opmerking is terecht. Voor het akoestisch onderzoek is thans gebruik gemaakt van de verkeersprognose voor 2015.

- d. Overeenkomstig de conclusie op pagina 34 van de toelichting dienen voor de desbetreffende woningen hogere grenswaarden te worden verleend, dit voor de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad. (G1)

Reactie:

Aan deze opmerking wordt tegemoet gekomen. Voor de vaststelling door de raad is een hogere grenswaarde aangevraagd en verleend.

1.3.2. Industriegeluid

In de toelichting is aangegeven dat er geen akoestisch onderzoek is uitgevoerd voor de nieuwe woningen op de begane grond vanwege het feit dat ingeschat wordt dat door de afschermende werking er geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde aan de orde zal zijn. Gevraagd wordt dit nader aan te tonen met een akoestisch onderzoek. (G1)

Reactie:

De opmerking is terecht. Het akoestisch onderzoek geeft aan dat verschillende locaties te maken hebben met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Voor de vaststelling door de raad is een hogere grenswaarde aangevraagd en verleend.

1.3.3. Railverkeergeluid

Binnen het onderzoeksgebied van 900 meter vanaf het spoor is voor de meeste nieuwe woningen, met uitzondering van de bestemming gemengde bebouwing, geen akoestisch onderzoek verricht. Als motivatie hiervoor wordt gesteld dat aangenomen wordt dat door de afschermende werking een geluidsberekening niet noodzakelijk is. Voor de nieuwe situaties dient dit echter alsnog aangetoond te worden met een akoestische onderzoek. (G1)

Reactie:

De opmerking is terecht. Akoestisch onderzoek toont aan dat overschrijding van de voorkeursgrenswaarde aan de orde is. Voor de vaststelling door de raad is een hogere grenswaarde aangevraagd en verleend.

1.4. Luchtkwaliteit

- a. In de toelichting staat dat gebruik wordt gemaakt van de provinciale zonekaart gebaseerd op het scenario Referentie Raming. Recentelijk is deze zonekaart echter geactualiseerd volgens het scenario Uitwerkingsnotitie Referentie Raming. Voor het onderhavige plangebied geeft het kaartbeeld slechts marginale verschillen. Voor de lokale wegen is berekend dat er geen overschrijding grenswaarde luchtkwaliteit in 2010 aan de orde is. Hiermee wordt ingestemd.
Er wordt op gewezen dat – mede gelet op recente jurisprudentie – ook de invloed van het plan op de luchtkwaliteit voor fijn stof in beeld dient te worden gebracht, waarbij wordt aangegeven in welke mate gemeente – zowel binnen als buiten het plangebied – de fijn stof emissies beperkt. Een verwijzing naar of het aanhalen van het plan van aanpak ten aanzien fijn stof, dat de gemeente in samenwerking met de provincie heeft opgesteld, wordt aangeraden. (G2)

Reactie:

Aan deze opmerking wordt tegemoetgekomen. In paragraaf 6.3 is aangegeven dat de grenswaarde voor fijn stof in vrijwel geheel Nederland wordt overschreden. In de paragraaf wordt verwezen naar het Nationaal Luchtkwaliteitsplan en naar de “Uitwerking van het plan van aanpak knelpunten Rotterdam”.

Nu slechts sprake is van marginale nieuwe ontwikkelingen, kan ook geen wezenlijke reductie van het fijn stof worden gerealiseerd door dergelijke ontwikkelingen.

- b. In het Plan van aanpak knelpunten luchtkwaliteit Rotterdam (oktober 2004) is volgens tabel 1 'binnenstedelijke wegen' voor een lengte van 301 meter de Aelbrechtskade opgenomen met grenswaardenoverschrijding aan de gevel. In de toelichting (tabel bij paragraaf 6.3) wordt echter gesteld dat ter hoogte van de Aelbrechtskade geen overschrijding van de grenswaarde aan de orde is. Verzocht wordt dit nader toe te lichten. (G1)

Reactie:

Naar aanleiding van nieuw onderzoek naar de luchtkwaliteit is paragraaf 6.3 geactualiseerd. In de paragraaf is een tabel gegeven waarin de straten zijn genoemd waar sprake is van overschrijding van de grenswaarde.

1.5. Bodemkwaliteit

Er wordt gesproken over de "verklaring van schone grond". Deze term wordt niet in het Rotterdamse bodembeleid als zodanig geformuleerd. Naar alle waarschijnlijkheid wordt bedoeld een verklaring waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Wij gaan er vanuit dat de bodem op basis van de Nota gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid uit 2003 geschikt zal zijn voor het voorgenomen bodemgebruik, of voorafgaand aan of tijdens de bouw hiervoor geschikt gemaakt zal worden. Geadviseerd wordt een en ander in de toelichting uit werken. (A)

Reactie:

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen door een nadere toelichting op te nemen in paragraaf 6.4. Hierin wordt gewezen op het gezamenlijke bodemsaneringsbeleid en de bodemgeschiktheidsverklaring voor de grond.

1.6. Externe veiligheid m.b.t. het spoor

Verzocht wordt om in de toelichting inzicht te geven in hoeverre het groepsrisico in het geding is, dit in relatie tot de mogelijke planontwikkeling. (G1)

Reactie:

In de toelichting gaat paragraaf 6.5.2. in op transport van gevaarlijke stoffen over rail. In de paragraaf wordt verwezen naar de Risicoatlas Spoor (2001). Aan de hand van de atlas wordt een afstand gegeven voor het invloedsgebied voor groepsrisico.

1.7. Overlegreactie ex artikel 10 BRO

Naar aanleiding van de overlegreactie van de Kamer van Koophandel d.d. 15 september 2004 adviseren wij de toelichting van het bestemmingsplan op de in die overlegreactie genoemde punten zonodig te verduidelijken. (A)

Reactie:

Zie de reacties zoals opgenomen onder 5. Kamer van Koophandel.

2. VROM-Inspectie

2.1. Algemeen

- a. In paragraaf 4.1 wordt vermeld dat het plan overwegend een consoliderend karakter heeft, doch dat daarnaast enkele kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Geadviseerd wordt aan te geven om welke ontwikkelingen het gaat. Hierdoor kan de beschrijving van onder meer de milieuonderwerpen beter worden geplaatst.

Reactie:

Aan deze opmerking wordt tegemoetgekomen met een toelichting in paragraaf 4.1. De kleinschalige ontwikkelingen hebben vooral betrekking op het behouden en versterken van de woonfunctie aan de Heemraadssingel en Mathenesserlaan door het terugdringen van het gebruik als kantoor. Daarnaast is het reeds geruime tijd gebruikelijk dat gebruik wordt gemaakt van flexibele regelingen voor gemengde bebouwing en maatschappelijke voorzieningen, waardoor op kleine schaal ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

- b. Verder wordt er aanbevolen om in een vroeg stadium in de toelichting de aard van de bedrijvigheid binnen het plangebied te beschrijven. Daarmee is het mogelijk om bij lezing van de toelichting een inschatting te maken van de effecten op de omgeving.

Reactie:

In paragraaf 4.2.8 van de toelichting is een globale beschrijving van de bestaande bedrijvigheid in het plangebied opgenomen. Daarin wordt gewezen op de persoonlijke en zakelijke dienstverlening, kleine en middelgrote werkplaatsen, verspreid liggende garagebedrijfjes en de garagebedrijven langs de Aelbrechtskade.

2.2. Horeca

- a. In paragraaf 4.2.7. is vermeld dat adressen voor horecagelegenheden dienen te worden geverifieerd. Dit impliceert dat er onzekerheid is over het aantal en de situering van horecagelegenheden. Duidelijkheid op dit punt is noodzakelijk.

Reactie:

Een gedetailleerde inventarisatie van de horecavestigingen heeft wederom plaatsgevonden. Op basis van deze inventarisatie zijn de bepalingen van het voorliggend bestemmingsplan aangepast.

- b. In de toelichting ontbreekt een planologische onderbouwing van de te ontwikkelen horeca binnen het plangebied, die aangeeft op welke wijze overlast tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt. Dit punt wordt des te dringender nu de planvoorschriften geen beperkingen bevatten ten aanzien van de aard en de omvang van de bestaande en geprojecteerde horeca. Aanvulling op dit punt is noodzakelijk. In dit verband wordt verwezen naar de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State: 13/09/1994, Veenendaal AB 1995, 493 en 06/10/1998, Helmond E01.95.0469.

Reactie:

In dit bestemmingsplan zijn alleen de bestaande en legale horecavestigingen (dwz. vestigingen welke ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan beschikken over een horeca-exploatievergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening) opgenomen. Van geprojecteerde (dwz. nog niet aanwezige) horeca is in dit bestemmingsplan geen sprake. De aard van de horeca staat omschreven in artikel 1: Een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken. Een regeling inzake het daadwerkelijk exploiteren van horecavestigingen is verder geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam (APV). Artikel 2.3.2. van deze verordening bepaalt dat het verboden is een dergelijke inrichting te exploiteren zonder een daartoe door de burgemeester afgegeven exploitatievergunning. In artikel 2.3.6. van deze verordening, voor zover in dit kader verder van belang, is bepaald dat de burgemeester een exploitatievergunning kan weigeren als naar zijn oordeel het woon- of leefklimaat in de omgeving van de inrichting nadelig wordt beïnvloed. In het derde lid van dit artikel is bepaald dat de burgemeester hierbij rekening houdt met

- het karakter van de straat en van de wijk waarin de inrichting is gelegen of zal komen te liggen;
- de aard van de inrichting;
- de spanning waaraan het woonmilieu ter plaatse reeds blootstaat of bloot zal komen te staan door de exploitatie van de inrichting;
- de wijze van bedrijfsvoering van de houder van de inrichting in deze of in andere inrichtingen, alsmede diens antecedenten.

Het bestemmingsplan beoogt evenwel niet specifiek die belangen te beschermen die de APV beoogt te beschermen. Dit bestemmingsplan legt slechts de bestemmingen vast en beoogt niet het vergunningstelsel van de APV en de daaraan verbonden toetsingscriteria te vervangen. De regeling zoals die in het voorliggende bestemmingsplan inzake horeca is opgenomen heeft een conserverend karakter en beoogt derhalve recht te doen aan de bestaande situatie. Een verdere gedetailleerde wijze van bestemmen is daarom niet wenselijk en blijft dan ook achterwege.

2.3. Geluid

- a. In paragraaf 6.2. wordt geconstateerd dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï voor een aantal nieuw te realiseren geluidsgevoelige bestemmingen de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Er wordt van uitgegaan dat alvorens het voorontwerp verder in procedure wordt genomen, bij Gedeputeerde Staten (GS) een hogere grenswaarde wordt aangevraagd.

Reactie:

Voor de vaststelling zal een hogere grenswaarde worden aangevraagd en verleend.

- b. Een deel van de geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen valt binnen de 50 dB(A) contour van het industrieterrein Eem- en Waalhaven. Het argument dat gezien de afstand en de afschermende werking de geluidsbelasting van industrielawaai niet boven de 50 d(BA) uitkomt, is in dit verband niet relevant. Als toetsingscriterium geldt namelijk niet de actuele geluidszone, doch de door GS vastgestelde zone.

Indien de in het voorontwerp voorgestelde redeneerlijn zou worden gevolgd, betekent dit dat activiteiten op het industrieterrein zullen worden belemmerd. Geconcludeerd wordt dan ook dat voor onderhavige situatie een hogere grenswaarde door GS dient te worden vastgesteld.

Reactie:

De opmerking is terecht. Er wordt rekening gehouden met de door GS vastgestelde zone. Deze zone is op de plankaart aangegeven.

- c. Voor wat betreft railawaai is aangegeven dat er geluidsberekeningen zijn uitgevoerd. De toelichting maakt echter niet duidelijk wat het resultaat hiervan is. Duidelijkheid op dit punt is noodzakelijk.

Reactie:

Het akoestisch onderzoek gaat ook in op het lawaai van railverkeer. In paragraaf 6.2.2. zijn de conclusies van het onderzoek gegeven.

2.4. Luchtkwaliteit

In paragraaf 6.3. zijn voor een aantal nieuw te realiseren bestemmingen berekeningen uitgevoerd op basis waarvan een inschatting is gemaakt of in 2010 kan worden voldaan aan grenswaarde voor NO₂. Gebleken is dat deze grenswaarde zeer dicht wordt benaderd en in één geval zelfs wordt bereikt.

Mede gegeven de (on)nauwkeurigheid van rekenmodellen en verkeersprognoses wordt de conclusie dat in 2010 wordt voldaan aan de grenswaarde voor NO₂ niet onderschreven. Nadrukkelijk gevraagd wordt om de wenselijkheid van de geprojecteerde bestemmingen in het licht van de geprognosticeerde luchtkwaliteit kritisch te bezien.

Reactie:

In de toelichting is de paragraaf over luchtkwaliteit geactualiseerd. In de conclusie is aangegeven dat ontwikkelingen in bepaalde straten niet mogelijk zijn als sprake is van verdichting van bebouwing. De wenselijkheid van de geprojecteerde bestemmingen wordt ingegeven door het streven om gronden in een bestemmingsplan voor diverse doeleinden te bestemmen, teneinde de regelingen meer flexibel te maken. Het is reeds geruime tijd gebruikelijk om door middel van de bestemming 'gemengde bebouwing' en de bestemming 'maatschappelijke voorzieningen' gronden voor diverse doeleinden te bestemmen. Ondanks de mogelijkheid van nieuwe situaties in deze bestemmingen zal het totale bouwvolume en daaraan gerelateerd het aantal gehinderde personen vrij constant blijven. Ook het behouden en versterken van de woonfunctie in het plangebied leiden niet direct tot een groter bouwvolume of een groter aantal gehinderde personen.

2.5. Externe veiligheid

- a. In paragraaf 6.5. wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico in verband met het transport van gevaarlijke stoffen over weg en rail. Toetsing aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico ontbreekt echter. Aanvulling is noodzakelijk.

Reactie:

In de conclusie bij paragraaf 6.5 is aangegeven dat het groepsrisico is getoetst aan de oriënterende waarde. In verband met het transport van gevaarlijke stoffen over rail is overschrijding van de oriënterende waarde aan de orde is. Echter, de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt leiden niet tot een significante toename van het groepsrisico ten opzichte van de huidige risico-overschrijding.

- b. Het is noodzakelijk inzicht te verschaffen in de risico's veroorzaakt door inrichtingen binnen en buiten het plangebied. Aanvulling is noodzakelijk.

Reactie:

Paragraaf 6.5 is hiertoe aangevuld.

2.6. Voorschriften

Artikel 3, lid 2 van de planvoorschriften maakt het mogelijk om binnen de bestemming 'Wonen' tevens een aan huis gebonden beroep of bedrijf uit te oefenen. Daarbij worden in de leden c tot en met g gedetailleerde voorschriften gegeven ten aanzien van het opgestelde elektrische vermogen, opslag van samengeperste gassen en gevaarlijke stoffen. Het is evident dat het ruimtelijk beleid van de gemeente, zoals neergelegd in bestemmingsplannen, van invloed kan zijn op het (leef)milieu. Het is echter ook de milieuwetgeving die beoogt te voorkomen dat buiten de 'inrichting' milieuhinder ontstaat. In de jurisprudentie wordt ervan uitgegaan dat het opnemen van (gedetailleerde) milieunormen in ruimtelijke plannen niet aanvaardbaar is (KB 10 juli 189, AB 1990, 92 m.nt AWK (Spijkenisse)). Geconcludeerd kan derhalve worden dat artikel 3 van het voorontwerp hiermee in strijd is. Met de lijsten (staten) van inrichting wordt de mogelijkheid geboden om eerst een grofmazige toets te verrichten of een bepaalde activiteit toelaatbaar is. Vervolgens dient op basis van de milieuwetgeving voor een bepaalde situatie concreet te worden getoetst of aan vigerende milieunormen kan worden voldaan.

Reactie:

Artikel 3 is aangepast in de zin dat van lid 2 de onderdelen c, d, en e zijn komen te vervallen. De overige voorschriften zijn evident ruimtelijk relevant en zijn daarom gehandhaafd en vernummerd. (Deze onderdelen zijn ook bij artikel 4, 5 en 6 komen te vervallen.)

Met de voorliggende regeling is ernaar gestreefd het werken aan huis te stimuleren zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de planologische bestemming van de ruimte als woning. Daarnaast is ook naar gestreefd hinder voor de omgeving tot een minimum te beperken. Hierbij kan worden gedacht aan de negatieve effecten verbonden aan de toeloop van klanten/bezoekers zoals parkeerproblemen en bepaalde vormen van geluidsoverlast. Bedrijfsmatige activiteiten betreffende het onderhouden en repareren van motorvoertuigen zijn van de regeling uitgesloten omdat de milieuwetgeving daarin voorziet. Bij niet bedrijfsmatige activiteiten is meer gedacht aan het klussen aan huis zonder dat de omgeving hiervan onaanvaardbare hinder ondervindt.

Detailhandel als ondergeschikt onderdeel van de werken-aan-huis-regeling kan een nuttige bijdrage leveren aan het succes van deze regeling.

Aangezien het een bescheiden regeling beoogt te zijn wordt – in het verlengde hiervan – een bescheiden vorm van detailhandel die bovendien ondergeschikt moet zijn aan de bedrijfsmatige activiteiten ook aanvaardbaar geacht.

Door deze regeling wordt geen onaanvaardbare hinder voor de woonomgeving verwacht.

De regeling beoogt uitdrukkelijk niet woningen te brengen onder het begrip "inrichting" als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet milieubeheer.

Voorts is het percentage van de (woning)vloeroppervlakte dat ten hoogste mag worden gebruikt voor werken aan huis thans verder ingeperkt in die zin dat het toegestane percentage, 30% van de b.v.o, concreet niet groter mag zijn dan 70 m² b.v.o. De bedoeling hiervan is om, mede in het belang van de burger, gelijke tred te houden met de Huisvestingsverordening Rotterdam die ook een dergelijke beperking kent.

Deze beperking is op zorgvuldige wijze gekozen en is gebaseerd op het feit dat in het verleden – bij gebreke aan adequate relevante regelgeving toen – veel woningen in Rotterdam zijn samengevoegd tot uitzonderlijk grote woningen. Een consequent percentuele benadering zou in sommige gevallen leiden tot ongewenst grote praktijk-/bedrijfsruimten in woningen. Dit wordt onaanvaardbaar geacht.

3. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Geconstateerd wordt dat het plan overwegend conserverend van aard is en de historische ruimtelijke structuur van het plangebied wordt gerespecteerd. Het plan houdt al rekening met de voorgenomen aanwijzing tot het beschermd stadsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988 van het gebied Heemraadssingel-Mathenesserweg-Mathenesserplein, zoals geselecteerd in het kader van het selectieproject "jonge bouwkunst 1850-1940", hetgeen gewaardeerd wordt. Echter kan nog niet beoordeeld worden in hoeverre het plan ook als beschermd plan kan worden aangemerkt om in het rechtsvervolg ex artikel 36 van de Monumentenwet te voorzien. Een voorstel tot het aanwijzen van het gezicht met bij behorende omschrijving en waarderingskaarten zijn op dit moment nog niet voorgedragen. Te zijner tijd zal dit plan op dit punt opnieuw beoordeeld moeten worden.

Reactie:

Van deze opmerking is kennis genomen.

4. KPN Telecom bv

Verzocht wordt rekening te houden met de belangen van KPN. In hoofdlijnen bestaan deze uit de volgende zaken:

- het creëren van tracés aan beide zijde van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN;
- het tijdig betrekken van KPN bij overleg indien (grootschalige) wijzigingen van infrastructuur in de nabijheid van KPN voorzieningen aan de orde zijn;
- het vrijhouden van straalverbindingsspanden van KPN van hoge objecten;

Om te controleren of voor dit gebied beperkingen gelden, verzoek ik u contact op te nemen met: KPN Telecom Netwerkdiensten, Landelijke Netwerk Operator Universeel Transportnet Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn, telefoonnummer (055)5775478.

Reactie:

Hiermee zal rekening worden gehouden.

5. Kamer van Koophandel

5.1. Kantoren

In paragraaf 4.2.6 wordt de uitsterfconstructie besproken welke het plan toe wil passen voor wat betreft kantoren op de Heemraadssingel en de Mathenesserlaan. De Kamer is het hier niet mee eens. Deze kantoren vertegenwoordigen hoogwaardige werkgelegenheid en behoren tot een doelgroep van bedrijven welke de gemeente Rotterdam gaarne wil aantrekken. Het is dan ook niet wenselijk om deze kantoorpanden middels een uitsterfconstructie uit de wijk te verwijderen.

Reactie:

Dit voorliggende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en beoogt onder andere enerzijds recht te doen aan de bestaande situatie en anderzijds perspectief te bieden om toe te werken naar de nieuwe gewenste planologische situatie. Primair hierbij staat het behouden en versterken van de woonfunctie. De aandacht gaat daarbij vooral uit naar kantoorvestigingen langs de Heemraadssingel en de Mathenesserlaan. In deze woonstraten zijn bestaande kantoren opgenomen met een nadere aanduiding 'kantoor toegestaan'. Hierbij geldt dat zodra het betreffende gebruik als kantoor is vervangen door gebruik als bedoeld in de bijbehorende hoofdbestemming, een kantoor niet langer is toegestaan. Deze regeling maakt het mogelijk de gewenste planologische ontwikkeling, gericht op het behouden en versterken van de woonfunctie te sturen, zonder dat de aanwezige kantoren op ingrijpende wijze in hun bedrijfsvoering worden getroffen. Deze regeling betekent niet dat aanwezige kantoren zijn wegbestemd. Het betekent wel dat na verandering van het gebruik tot woning het pand niet meer opnieuw een kantoorbestemming kan krijgen. De omstandigheden van het geval zullen hierin beslissend zijn: het is aan de exploitant van het pand of het gebruik als kantoor wordt voortgezet of niet.

Tot slot wordt opgemerkt dat de bestemmingen 'gemengde bebouwing I t/m VI' nieuwe kantoorvestigingen in het plangebied mogelijk maken. Op deze manier blijft het plangebied een gebied waarin zowel gewoond als gewerkt wordt.

5.2. Horeca

- a. In paragraaf 4.2.7 staat dat de heer Van Bladel de adressen huidige horecagelegenheden, zoals deze zijn aangegeven op de préplankaart, zal checken. Teneinde een volledig en juist beeld van de horecasituatie in het plangebied te creëren wordt het belang van een objectieve naleven van deze paragraaf onderstreept.

Reactie:

Alle in het bestemmingsplan opgenomen horecagelegenheden zijn gecheckt en indien hiertoe aanleiding bestond aangepast.

- b. Het is niet geheel duidelijk wat de juridische status is van de in de voorschriften opgenomen panden met diverse bestemmingen, waarbij de horecavestiging is toegestaan.

In bijvoorbeeld het geval van de Nieuwe Binnenweg is bij diverse panden met bestemming winkels waarboven wonen tevens een horecavestiging toegestaan. Een nadere definitie is nodig om aan te geven of het hier gaat om een uitsterfconstructie dan wel dat het gaat om een beperkte ontwikkeling van horeca. De voorwaarden waaronder dit laatste mogelijk is, dienen dan wel duidelijk van tevoren in het bestemmingsplan te zijn benoemd. Op locaties waar een consoliderend beleid geldt, is de horeca in het onderhavige voorontwerp niet nadrukkelijk bestemd. Duidelijk moet worden vermeld wanneer wel en wanneer niet horeca van toepassing is.

Reactie:

Een horecafunctie is op verschillende wijze mogelijk gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan. Binnen de hoofdbestemming 'woningen', 'winkels waarboven woningen', 'gemengde bebouwing I t/m V' en 'hotel' zijn, middels een nadere aanduiding 'horeca toegestaan', bestaande legale (dwz. vestigingen welke thans beschikken over een horeca-exploatievergunning) horecavestigingen opgenomen. Deze aanduiding komt overeen met de in het bijbehorende voorschrift aangegeven huisnummers. Deze huisnummers zijn terug te vinden op de huisnummerkaart behorende bij het bestemmingsplan. Naast de betreffende functie overeenkomstig de hoofdbestemming zijn op deze locaties tevens horecavestigingen toegestaan. De functie overeenkomstig de hoofdbestemming en de functie horeca zijn aldaar onderling uitwisselbaar.

De bestemming 'horeca' maakt op de daartoe aangewezen gronden horeca mogelijk. Andere functies zijn op deze locaties niet toegestaan. Het betreft hier slechts reeds bestaande en legale (dwz. vestigingen welke thans beschikken over een horeca-exploatievergunning) horecavestigingen. Aan de horecafunctie is geen uitsterfconstructie verbonden. Van een uitbreiding van horecavestigingen is geen sprake.

5.3. Hotels met horeca toegestaan

In artikel 9 van de voorschriften wordt voor diverse hotelpanden aangegeven dat horeca is toegestaan. Dit correspondeert niet volledig met de locaties zoals aangegeven op de plankaart. Zo ontbreekt de markering horeca toegestaan op de plankaart bij de volgende adressen met bestemming hotel:

- Beukelsdijk 16a
- Graaf Florisstraat 68-70
- Heemraadssingel 90
- Henegouwerplein 56-58

Reactie:

Bovengenoemde vier adressen hebben een geldende horeca-exploatievergunning. Dit is op de plankaart nader aangeduid met 'horeca toegestaan'.

5.4. Garagebedrijven

Het wordt niet geheel duidelijk wat de juridische status is van de in de voorschriften in paragraaf 6.13 opgenomen panden met bestemmingen gemengde bebouwing V, waarbij tevens een garagebedrijf is toegestaan. In bijvoorbeeld het geval van de Aelbrechtskade is bij diverse panden met bestemming gemengde bebouwing V tevens een garagebedrijf toegestaan. Een nadere definitie is nodig om aan te geven of het hier gaat om een uitsterfconstructie dan wel dat het gaat om een beperkte ontwikkeling van garagebedrijven.

De voorwaarden waaronder dit laatste mogelijk is, dienen dan wel duidelijk van tevoren in het bestemmingsplan te zijn benoemd.

Reactie:

Binnen de hoofdbestemmingen 'woningen', 'gemengde bebouwing I' en 'gemengde bebouwing V' zijn, middels een nadere aanduiding 'garagebedrijf toegestaan', bestaande legale (dwz. garagebedrijven welke aanwezig zijn overeenkomstig het geldende bestemmingsplan dan wel middels artikel 19 WRO zijn toegestaan) garagebedrijven opgenomen. Deze aanduiding komt overeen met de in het bijbehorende voorschrift aangegeven huisnummers. Deze huisnummers zijn terug te vinden op de huisnummerkaart behorende bij het bestemmingsplan. Naast de betreffende functie overeenkomstig de hoofdbestemming zijn op deze locaties op de begane grond tevens garagebedrijven toegestaan. De functie overeenkomstig de hoofdbestemming en het gebruik als garagebedrijf zijn aldaar onderling uitwisselbaar.

Aan de functie tbv het uitoefenen van een garagebedrijf is geen uitsterfconstructie verbonden. Van een uitbreiding van het aantal garagebedrijven is geen sprake.

5.5. Ontbrekende hoogtevermelding

Op de plankaart Het Nieuwe Westen ontbreekt de vermelding van de maximale hoogte van het gebouw met bestemming maatschappelijke voorzieningen aan de De Jagerstraat.

Reactie:

De plankaart is hierop aangepast (8m aan de Jagerstraat, 5m gebouw op het binnenterrein conform de aangetroffen situatie).

6. **TenneT**

- a. In het plangebied waarop het onderhavige bestemmingsplan van toepassing zal zijn, bevindt zich een gedeelte van onze in hoofde genoemde hoogspannings- en telecommunicatieverbinding, te weten het gedeelte gelegen langs de Abraham van Stolkweg, Beukelsweg, Aelbrechtskade en de Delfshavense Schie. In het plan is met deze verbinding nog geen rekening gehouden. Onder verwijzing naar paragraaf B 6.4 – Leidingen van de Nota Planbeoordeling 2002 van de provincie Zuid-Holland, wordt verzocht het betrokken gedeelte van de verbinding met een strook grond met een breedte van 5 meter op de plankaart aan te geven en te bestemmen voor “Ondergrondse hoogspanningsverbinding”.

Op de teruggestuurde plankaart is in rode kleur de ligging van de verbinding aangegeven. Ter informatie is eveneens bijgevoegd een afdruk van onze detailtekeningen, te weten nrs. WK 1527, wijz. E; WK 1568, wijz. F en WK 1529, wijz. P, waarop de ligging van onze verbinding in detail is aangegeven.

Reactie:

De bestemming ‘leiding’ is aangevuld met de ondergrondse hoogspanningsverbinding. Daarnaast is op de plankaart de nadere aanduiding ‘hoogspanningsverbinding’ aangegeven.

- b. Verzocht wordt artikel 28 ‘Leiding’, lid 1, van de voorschriften aan te vullen met de gegevens van onze hoogspanningsverbinding, te weten: een ondergrondse 150 kV-hoogspanningsverbinding met bijbehorende voorzieningen.

Reactie:

De bestemming ‘leiding’ is aangevuld met de ondergrondse hoogspanningsverbinding.

- c. Verzocht wordt, in paragraaf 4.2.19 ‘Leiding’, melding te maken van de aanwezigheid van TenneT elektriciteitswerken en TenneT tijdig bij het overleg te betrekken indien voortvloeiend uit het bestemmingplan werkzaamheden zich zullen uitstrekken in de richting van de eigendommen van TenneT.

Reactie:

De hoogspanningsverbinding is onder de bestemming ‘leiding’ opgenomen. Zowel bouwmogelijkheden als gebruik zijn alleen toegestaan als dit ten dienste van de bestemming ‘leiding’ staat. Voor overige bouwmogelijkheden en gebruik is een vrijstelling of een aanlegvergunning noodzakelijk waarbij het advies van de leidingbeheerder is vereist. Op deze wijze worden in de afweging bij het verlenen van een vrijstelling of aanlegvergunning de belangen van de leidingbeheerder betrokken. Alzo bestaat een voldoende juridische basis voor aanleg en onderhoud van de leidingen waartoe ook uw ondergrondse hoogspanningsverbinding behoort.

7. **Nederlandse Spoorwegen**

Geconstateerd wordt dat in het plan geen rekening gehouden wordt met de planvorming door NS Vastgoed op haar terrein aan de Essenburgsingel/RFC-weg. NS Vastgoed is bezig met de planvorming om op haar terrein nieuwbouw te plegen. Het betreft de mogelijke realisatie van 4 appartementsblokken van ieder 8 verdiepingen met een totaal van 320 woningen. Gaarne zou NS Vastgoed haar plannen nader mondeling toelichten. Voor een verdere toelichting kan contact opgenomen worden met de heer B. l’Hoest, property-manager NS Vastgoed Exploitatie Randstad Zuid (telefoonnummer 010-2824289).

Reactie:

Een nieuwe ontwikkeling kan pas in een bestemmingsplan worden opgenomen (bestemd) op het moment dat sprake is van bestuurlijk draagvlak voor deze ontwikkeling; milieuonderzoek is verricht en de financiële haalbaarheid is aangetoond. Omdat de invulling van de betreffende locatie ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan hier nog niet aan voldoet, is opneming thans niet mogelijk. Op dit moment is overleg gaande inzake invulling van de bouwplannen tussen NS Vastgoed en de gemeente. Als tijdens de bestemmingsplanprocedure blijkt dat de bouwplannen 'rijp' zijn voor opname in dit bestemmingsplan, zal opneming in beginsel nog plaats kunnen vinden.

8. Dagelijks Bestuur van de deelgemeente Delfshaven

8.1. Opmerkingen bij de plankaart

- a. Hoe is de grens tussen de plankaarten gekozen? Verzocht wordt de grens in het midden van de Heemraadssingel te leggen.

Reactie:

De grens tussen de twee delen van de plankaart is vrij willekeurig gekozen en heeft geen juridische status. Aan het verzoek om de grens tussen de twee kaarten te verleggen wordt voldaan.

- b. Het bebouwingspercentage van 30% voor wat betreft het Marnixcollege lijkt aan de kleine kant. Verzocht wordt na te gaan of dit percentage klopt.

Reactie:

Overeenkomstig de bestaande bebouwde situatie is een bebouwingspercentage van 50% opgenomen. Hiermee is het voorheen opgenomen bebouwingspercentage van 30% komen te vervallen.

- c. Het binnenterrein achter de woningen gelegen aan de Schietbaanlaan, 's-Gravendijkwal, Mathenesserlaan en de Claes de Vrieselaan bestaat uit particuliere achtertuinen. Verzocht wordt dit als zodanig te bestemmen.

Reactie:

De bestemming in het voorontwerpbestemmingsplan is overgenomen van het geldende bestemmingsplan waarin ter plaatse de bestemming 'groenaanleg' is opgenomen. Binnen de bestemmingsplanperiode is realisatie van deze 'groen-bestemming' echter niet aan de orde vanwege het ontbreken van bestuurlijke en financiële dekking daartoe. Het binnenterrein is daarom in het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de bestaande situatie op de plankaart en in de voorschriften bestemd als 'tuin'.

- d. Schermlaan: de middenstrook tussen Bellevoysstraat en Jan Sonjéstraat is een 'speel- en sportvoorziening' en de andere twee delen zijn 'groen'. Verzocht wordt dit als 'groen' te bestemmen.

Reactie:

De bedoelde voorzieningen (speelelementen en groenvoorzieningen) zijn passend in de bestemming 'verblijfsgebied'. Het is sinds reeds geruime tijd gebruikelijk om gronden met een dergelijke 'kleinschalige' omvang middels de bestemming 'verblijfsgebied' op te nemen. Nu geen aanleiding bestaat om van deze reguliere gang van zaken af te wijken, blijven de gronden ongewijzigd bestemd als 'verblijfsgebied'.

- e. Het Henegouwerplein: het voorplein bij het college is door hekken afgesloten van de openbare weg. Een wegonttrekkingsprocedure is hiervoor met positief resultaat afgerond. Op de kaart staat nog steeds dat het openbaar gebied is met parkeervakken. Verzocht wordt dit aan te passen.

Reactie:

Dit is op de plankaart aangepast.

- f. Op het binnenterrein tussen de Oostervantstraat, de Duivenvoordestraat, de 1^e Middellandstraat en de 's-Gravendijkwal staat nu al een blokhut en deze zal in de toekomst ook blijven staan. Tevens wordt er een speeltuin aangelegd. Gevraagd wordt of de bestemming 'groen' hiermee in overeenstemming is.

Reactie:

Overeenkomstig de aangelegde functie (speeltuin) en het formaat is de betreffende locatie alsnog bestemd als 'speel- en sportvoorzieningen'. Aan de bestemming 'speel- en sportvoorzieningen' is voor deze locatie de mogelijkheid van de bouw van één blokhut met een maximale hoogte van 4 meter en een maximale grondoppervlakte van 50 m² toegevoegd.

- g. Heemraadssingel 124 wordt nu gebruikt als kantoor en staat als woning op de kaart (kantoorpand van El Jawa Beheer). Gevraagd wordt of de aangegeven bestemming hiermee in overeenstemming is.

Reactie:

Het betreffende pand is op de verdieping in gebruik als woning en op de begane grond in gebruik als reisbureau Hejaz. De bestemming ingevolge het voorontwerpbestemmingsplan is 'winkels waarboven woningen'. Onder winkel wordt overeenkomstig artikel 1 van de planvoorschriften verstaan:

Detailhandelsvestiging en/of daarmee vergelijkbare vestiging voor de verrichting van diensten aan of ten behoeve van particulier c.q. eindconsument. Een belhuis wordt hier niet onder begrepen. De aanwezige woning en het aanwezige reisbureau zijn met deze bestemming in overeenstemming.

- h. Schietbaanlaan 47 wordt aangegeven als woning. Dit is beneden de balie van garage Wolders en erboven woningen. Gevraagd wordt of de bestemming hiermee in overeenstemming is.

Reactie:

Autoverhuur Wolders (verhuur van personenauto's) staat geregistreerd volgens het Vastgoed informatiecentrum op de begane grond van het adres Schietbaanlaan 45 B / 47 C. Deze gronden zijn in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd als 'gemengde bebouwing I' (huisnummer 45) en 'woningen' (huisnummer 47). Deze activiteiten zijn passend in de bestemming 'gemengde bebouwing I'. Schietbaanlaan 47 wordt derhalve bestemd als 'gemengde bebouwing I'.

Nr 45 is passend in gebruik als berg- en stallingsruimte behorend bij het kantoor.

- i. 's-Gravendijkwal 43-45 betreft de huiskamer/opvang voor verslaafden (dagopvang). Gevraagd wordt of de bestemming 'gemengde bebouwing' hiermee in overeenstemming is.

Reactie:

De in het voorontwerpbestemmingsplan voor deze gronden opgenomen bestemming 'gemengde bebouwing IV' is hiermee in overeenstemming.

- j. Robert Fruinstraat 20 is een garage/werkplaats. Deze locatie staat niet op de kaart met de nadere aanduiding 'garage toegestaan' aangegeven.

Reactie:

Het voorliggende bestemmingsplan vermeldt voor deze gronden de bestemming 'gemengde bebouwing I'. In deze bestemming is een dergelijk bedrijf niet toegestaan. Alsnog is voor deze locatie op de plankaart de nadere aanduiding 'garagebedrijf toegestaan' opgenomen en aan de voorschriften behorende bij de bestemming 'gemengde bebouwing I' het adres Robert Fruinstraat 20 toegevoegd.

- k. Het Tidemanplein en Schelfplein zijn als 'groen' bestemd. Vergelijkbare pleinen zoals Jaap Valkhoffplein en toekomstig plein Hooiman zijn aangemerkt als 'verblijfsgebied', terwijl voor alle 4 de pleinen geldt dat het gaat om dubbel gebruik (school- annex verblijfsplein). Verzocht wordt dit na te gaan.

Reactie:

Toegestane functies komen voor beide bestemmingen om en nabij overeen. Bij de bestemming 'groen' ligt de nadruk op het groene karakter (in de zin van park, plantsoen, speelgelegenheden) en bij de bestemming 'verblijfsgebied' ligt de nadruk op het karakter als zijnde verkeers- en verblijfsruimte. Vanwege eenduidigheid in de bestemmingsplansystematiek en het karakter van de betreffende pleinen is alsnog de bestemming 'groen' aan deze pleinen toegekend.

- l. Speeltuin De Zandtuin in de Hugo Molenaarstraat en speeltuin Confetti in de Korenaarstraat zijn op de kaart bestemd als tuin. Verzocht wordt dit te bestemmen als 'groen' of 'speel- en sportvoorziening'.

Reactie:

Overeenkomstig de bestaande functie (speeltuin) zijn de betreffende locaties alsnog bestemd als 'groen'.

- m. Het op de plankaart aangegeven sekshuis 2^e Middellandstraat 1 is een gokhuis.

Reactie:

Op het adres is een op basis van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) paragraaf 2.3a vergunde seksinrichting aanwezig. De bestemming 'winkels waarboven woningen' met de nadere aanduiding 'seksinrichting toegestaan' is hiermee in overeenstemming.

- n. Mathenesserlaan 469, 471 en 473 staan als horeca op de plankaart. Slechts nummer 471 is horeca.

Reactie:

Op het adres Mathenesserlaan 471 is thans een horeca-inrichting aanwezig overeenkomstig een op basis van artikel 2.3.2. van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) verleende exploitatievergunning. De plankaart (nadere aanduiding 'horeca toegestaan') en de voorschriften (bestemming 'woningen') zijn hiertoe aangepast.

Op het adres Mathenesserlaan 471 is tevens een op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) paragraaf 2.3a vergunde seksinrichting aanwezig. De plankaart (nadere aanduiding 'seksinrichting toegestaan') en de voorschriften (bestemming 'woningen') zijn hiertoe aangepast.

- o. Rochussenstraat 345 is geen horeca (hotel met eetgelegenheden voor gasten).

Reactie:

Op het adres Rochussenstraat 345 is thans een horeca-inrichting aanwezig overeenkomstig een op basis van artikel 2.3.2. van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) verleende exploitatievergunning. De plankaart (nadere aanduiding 'horeca toegestaan') en de voorschriften (bestemming 'hotel') zijn hiertoe aangepast.

- p. 's-Gravendijkwal 5 is niet bekend als horeca-onderneming.

Reactie:

Op het adres 's-Gravendijkwal 7 is (in plaats van 's-Gravendijkwal 5) thans een horeca-inrichting aanwezig overeenkomstig een op basis van artikel 2.3.2. van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) verleende exploitatievergunning. De plankaart (nadere aanduiding 'horeca toegestaan') en de voorschriften (bestemming 'hotel') zijn hiertoe aangepast.

- q. Op de plankaart staan meer of andere panden aangegeven als 'horeca' dan de lijst in de voorschriften aangeeft (bijvoorbeeld Mathenesserlaan 302). Verzocht wordt alle panden op de kaart te inventariseren en eventuele wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren. De nieuwe lijst dient doorgenomen te worden met de deelgemeentelijke horeca-medewerker.

Reactie:

Er heeft een uitgebreide inventarisatie plaatsgevonden die doorgenomen is met de deelgemeente. Zo heeft bijvoorbeeld ook het genoemde adres geen aanduiding 'horeca' meer.

8.2. Toelichting

- a. Pagina 23: Aelbrechtskade: parkeerdruk is overweldigend. Svp nuanceren: door invoering betaald parkeren is parkeerdruk afgenomen. Verzocht wordt de tekst over handhaven nogmaals te bekijken.

Reactie:

De tekst is meer genuanceerd.

- b. Pagina 24: hotel en horeca: zin 'Wim van Bladel' wijzigen.

Reactie:

Paragraaf is aangepast.

8.3. Voorschriften

- a. Artikel 6.2.: gevraagd wordt waarom bij GBII de volgende tekst wordt gebruikt: al dan niet een ondergrondse parkeervoorziening? GBII wordt alleen gebruikt voor de kop Nieuwe Binnenweg. Gevraagd wordt of het klopt dat deze bestemming ook ter plaatse van de oude bebouwing moet gelden.

Reactie:

Het klopt dat de bestemming GBII ook moet gelden ter plaatse van de oude bebouwing.

- b. Gevraagd wordt waarom de vestiging van bedrijven aan huis ook in een bijzonder woongebouw bevorderd wordt.

Reactie:

Deze regeling is het gevolg van de door de gemeenteraad in 1998 aangenomen motie-Van Middelkoop (247/'97) om te bevorderen dat er mogelijkheden worden gecreëerd voor de realisering van **werkruimte** en dergelijke in en nabij woningen.

In de voorschriften is hiertoe een regeling voor werken aan huis opgenomen waarbij randvoorwaarden aan het gebruik worden gesteld. Deze regeling gaat uit van een zo groot mogelijke flexibiliteit in toegestane bedrijfsactiviteiten, mits de omgeving geen gevaar loopt en geen onevenredige hinder ondervindt van de activiteit. De bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in alle woningen, ongeacht het type woning of het gebied waar de woning staat.

- c. Artikelnummers uit de voorschriften komen niet overeen met de artikelnummers op de plankaart (bijvoorbeeld artikel 18).

Reactie:

Artikelnummers zijn hiertoe aangepast.

- d. Bij maatschappelijke voorzieningen wordt een hoogtemaat aangegeven van maximaal 45 meter voor kerktorens. Gevraagd wordt of deze regeling ook voor andere gebedshuizen moet gelden.

Reactie:

Conform de beleidswijziging van de gemeenteraad, bij besluit van 19 januari 2006 is dit voorschrift geschrapt. Hierdoor is het niet meer als vanzelfsprekend dat kerktorens, koepels en minaretten van nieuwbouwobjecten hoger mogen zijn dan de toegestane bouwhoogte in het betrokken bestemmingsplangebied. Wel zijn de hoogten van dergelijke reeds aanwezige bouwwerken in het bestemmingsplan vastgelegd.

- e. Gevraagd wordt of een onderscheid kan worden gemaakt tussen een belwinkel en een belhuis. In een belwinkel kun je producten kopen naast dienstverlening als telefoneren en internetten. Belhuis is alleen dienstverlening en mag veel meer open zijn. Eigenlijk zouden op de plankaart de belhuizen aangemerkt moeten worden in plaats van de belwinkels.

Reactie:

De regeling in het bestemmingsplan is geactualiseerd zodat overeenkomstig de 'leefmilieuverordening belhuizen' de definitie van een belhuis als volgt is:

Een inrichting waarvan de bedrijfsvoering onder welke benaming dan ook is gericht op het ter plaatse tegen betaling bieden van gelegenheid tot elektronische berichtenuitwisseling in de vorm van telefonie of door middel van toegang tot het internet. Een op de openbare weg geplaatste telefooncel wordt hier niet onder begrepen. Plankaart en voorschriften zijn hierop aangepast.

10.2. Inspraak

Eindverslag

als bedoeld in artikel 12 van de Inspraakverordening Rotterdam
met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan Middelland Het Nieuwe Westen.

Vanaf vrijdag 8 oktober 2004 tot en met donderdag 4 november 2004 heeft het voorontwerp ter inzage gelegen bij het deelgemeentekantoor van de deelgemeente Delfshaven, Looiershof 1 in Rotterdam en het City Informatie Centrum, Coolsingel 197 in Rotterdam.

Inspraakbijeenkomst

Op 17 november 2004 is in de Gereformeerde Kerk Delfshaven, Burgemeester Meineszstraat 4 in Rotterdam, een inspraakbijeenkomst gehouden. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage bijgevoegd. Het verslag heeft van 18 december 2004 tot en met 14 januari 2005 ter inzage gelegen bij het deelgemeentekantoor van de deelgemeente Delfshaven, Looiershof 1 in Rotterdam, het City Informatie Centrum, Coolsingel 197 en wijkkantoor Het Nieuwe Westen, Gerrit Jan Mulderstraat 10, in Rotterdam. Het verslag is tevens toegezonden aan degenen die tijdens de inspraakbijeenkomst aanwezig waren. Gedurende de periode van 8 oktober 2004 tot en met 30 november 2004 konden schriftelijke zienswijzen worden ingediend.

Mondelinge zienswijzen

Tijdens de inspraakbijeenkomst op 17 november 2004 kwamen, na een uitleg van het bestemmingsplan, de volgende nog nader te beantwoorden aspecten aan de orde:

1. Gevraagd wordt voor wat betreft seksinrichtingen een zelfde uitsterfconstructie toe passen zoals deze ook voor kantoren reeds in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen.

Reactie:

Het is bij de totstandkoming van het prostitutiebeleid een bewuste bestuurlijke keuze geweest om geen uitsterfconstructie van toepassing te laten zijn. Deze keuze is bij de recente evaluatie wederom overgenomen. Er kan alleen een einde komen aan de bestemming seksinrichting op een bepaalde lokatie als in overleg met de deelgemeente wordt besloten de seksinrichting te verplaatsen naar een andere lokatie. De bestemmingsplansystematiek blijft, overeenkomstig deze bestuurlijke beslissing, onveranderd. Een uitsterfconstructie wordt derhalve niet opgenomen.

2. Gevraagd wordt de bestemming van de tuinen op het binnenterrein aan de Schietbaanlaan nader te overwegen.

Reactie:

De bestemming in het voorontwerpbestemmingsplan is overgenomen van het geldende bestemmingsplan waarin ter plaatse de bestemming 'groenaanleg' is opgenomen. Binnen de bestemmingsplanperiode is realisatie van deze 'groen-bestemming' echter niet aan de orde vanwege het ontbreken van bestuurlijke en financiële dekking daartoe. Het binnenterrein is daarom in het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de bestaande situatie op de plankaart en in de voorschriften bestemd als 'tuin'.

3. Gevraagd wordt om het garagebedrijf aan de Joost van Geelstraat (nummer 62) uit te kopen, dan wel hiertegen handhavend op te treden.

Reactie:

Het betreft hier een bestaand legaal garagebedrijf. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan is ook in dit bestemmingsplan een bestemming opgenomen die het gebruik als garagebedrijf toestaat. Op grond van vaste jurisprudentie dient bestaand gebruik in beginsel positief te worden bestemd, tenzij het de bedoeling is om binnen de bestemmingsplanperiode dit gebruik te beëindigen middels aankoop of onteigening van de betreffende gronden dan wel dat tegen dit gebruik handhavend wordt opgetreden.

Handhavend optreden is niet aan de orde omdat het gaat om een legaal (lees: in overeenstemming met het reeds geldende bestemmingsplan) garagebedrijf. De gemeente heeft verder ook niet de intentie om het gebruik anderszins te doen verdwijnen.

4. In het bouwplan op het binnenterrein Hooi drift/Nozemanstraat/Heemraadssingel is het schoolplein voor een deel in gebruik als parkeerterrein voor leerkrachten. Het geldende bestemmingsplan laat dit toe. Gevraagd wordt of in het nieuwe bestemmingsplan dergelijke situaties ook denkbaar zijn. Wordt met stallingruimten ook parkeerplaatsen bedoeld? Zo ja, dan wordt voorgesteld dit begrip niet toe te passen. Tevens wordt voorgesteld om bij terreinen met een bestemming 'maatschappelijke voorzieningen' een buffer op te nemen voor parkeerplaatsen nabij privé-tuinen.

Reactie:

Het geldende bestemmingsplan '5^e Herziening van het bestemmingsplan Het Nieuwe Westen (Nozeman)' laat op de betreffende gronden het gebruik ten behoeve van parkeren toe. Het nieuwe voorliggende bestemmingsplan staat dit gebruik ook toe. Deze mogelijkheid tot parkeren is overeenkomstig het Rotterdamse parkeerbeleid (zoals o.a. opgenomen in de 'Bouwverordening Rotterdam 1993') waarbij als uitgangspunt geldt dat parkeren opgelost moet worden op eigen terrein.

Het voorstel voor een bufferzone is planologisch niet wenselijk, omdat opname van een bufferzone onvoldoende garantie kan bieden voor een zorgvuldig gebruik en inrichting van de gronden. Daarvoor is een inrichtingsplan een meer geschikt instrument en dat instrument is hier niet aan de orde.

5. De panden Burgemeester Meineszplein 3 en 4 zijn anders dan het huidige gebruik in het bestemmingsplan bestemd. Deze panden worden uitsluitend bewoond terwijl de bestemming 'maatschappelijke voorzieningen' anders doet vermoeden.

Reactie:

Het pand Burgemeester Meineszplein 3 heeft in het geldende bestemmingsplan 'Het Nieuwe Westen' de bestemming 'gemengde bebouwing IV'. Op deze gronden zijn bijzondere doeleinden toegestaan. Omdat het bestaande gebruik slechts de woonfunctie omvat, wordt de bestemming voor deze locatie in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd in de bestemming 'woningen'.

Het pand Burgemeester Meineszplein 4 heeft in het geldende bestemmingsplan 'Het Nieuwe Westen' de bestemming 'gestapelde woningen'. Het bestaande gebruik omvat slechts de woonfunctie, zodat de bestemming voor deze locatie in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt in de bestemming 'woningen'.

6. Kinderdagverblijf Beatrix (Korenaarstraat 32) is bestemd met een hoogte van 12 meter. Gevraagd wordt of wordt gestreefd naar een intensivering van het gebruik.

Reactie:

De bestaande aanwezige bebouwing heeft een bouwhoogte van maximaal 5 meter. Nu geen sprake is van een intensivering van gebruik wordt de betreffende hoogtemaat op de plankaart overeenkomstig deze bestaande situatie aangepast en gewijzigd in 5.

7. Aangegeven wordt dat de bestemming van de Witte van Haemstedestraat 30 t/m 34 niet in overeenstemming is met de milieuvergunning van de eigenaar.

Reactie:

Deze gronden worden thans gebruikt ten behoeve van handel in huismeubilair en tapijt (PASA Meubel en tapijt). De gronden zijn begrepen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Middelland". Aan voornoemd bestemmingsplan is voor deze locatie indertijd door Rijnmond goedkeuring onthouden. Hierdoor wordt teruggevallen op de Bouwverordening van de gemeente Rotterdam. In deze bouwverordening vallen de gronden in bouwgebied A, 1^e zone. Het voornoemde gebruik is hiermee in overeenstemming. In het nieuwe voorliggende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'gemengde bebouwing I', waarin het voornoemde gebruik ook is toegestaan. Voor het gebruik is echter geen milieuvergunning vereist, zodat ook geen sprake kan zijn van een strijdigheid met een dergelijke vergunning. Daarnaast is een eventuele strijdigheid met een milieuvergunning geen onderwerp dat in een bestemmingsplan regeling kan vinden.

Voor een volledige weergave van de inspraakbijeenkomst wordt hier verwezen naar het verslag van de inspraakbijeenkomst dat als bijlage is toegevoegd.

Schriftelijke zienswijzen

Tijdens de periode van 8 oktober 2004 tot en met 30 november 2004 zijn de volgende schriftelijke zienswijzen ingediend:

1. F.S.M. Bagheloe, Burgemeester Meineszplein 4A, 3022 XA Rotterdam; N.W.J. Tukker, Burgemeester Meineszplein 4B, 3022 XA Rotterdam.
2. E. ten Dam, 's-Gravendijkwal 71, 3021 EE Rotterdam.
3. A. van Rossem, Nauta Dutilh, namens het Albeda College, Postbus 1110, 3000 BC Rotterdam.
4. H. Klink, Mathenesserlaan 445A, 3023 GJ Rotterdam.
5. A.C.M. Verhoeven, Mathenesserlaan 338, 3021 HZ Rotterdam.
6. R.F. Schürmann (e.a.), Schietbaanlaan 32B, 3021 LK Rotterdam.
7. Bewoners Burgemeester Meineszplein 3, 4 en 5.
8. Micheline van Neste, Mathenesserlaan 297, 3021 HJ Rotterdam.
9. M.M. de Jong, Joost van Geelstraat 63, 3021 VL Rotterdam.
10. Thessa Bakker, namens bewonersorganisatie Middelland, Joost van Geelstraat 4, 3021 VM Rotterdam.
11. W.J. Droog, Heemraadssingel 241, 3023 CD Rotterdam.
12. Wessel de Jonge, Hoodrift 11A, 3023 KG Rotterdam.
13. Gerard Peet, Freek van Arkel, Heemraadssingel 193 cq. 191, 3023 CB Rotterdam.
14. Angélique Boel, Heemraadssingel 193, 3023 CB Rotterdam.
15. Tom de Munk.
16. W.J. Droog, A.C.M. Verhoeven, L.C. in 't Veld namens de Stichting Boulevard, Postbus 25016, 3001 HA Rotterdam

Ad 1. F.S.M. Bagheloe, Burgemeester Meineszplein 4A, 3022 XA Rotterdam; N.W.J. Tukker, Burgemeester Meineszplein 4B, 3022 XA Rotterdam.

In de hoedanigheid van bewoner/eigenaar cq. verhuurder van Burgemeester Meineszplein 4A en 4B wordt bezwaar gemaakt tegen een eventuele wijziging van de bestemming van de betreffende woonruimten zoals weergegeven in het voorontwerp. De panden 4A en 4B hebben nu een woonruimtebestemming en functioneren als zodanig naar tevredenheid van de bewoners. De belangen van zowel eigenaars als bewoners zouden door de voorgenomen bestemmingswijziging ernstig geschaad worden.

Reactie:

Het pand Burgemeester Meineszplein 4 heeft in het geldende bestemmingsplan 'Het Nieuwe Westen' de bestemming 'gestapelde woningen'. Het bestaande gebruik omvat slechts de woonfunctie, zodat de bestemming voor deze locatie in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt in de bestemming 'woningen'.

Ad 2. E. ten Dam, 's-Gravendijkwal 71, 3021 EE Rotterdam.

Onder verwijzing naar een tweetal brieven van de dS+V respectievelijk het OBR wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemming 'maatschappelijke voorzieningen' van het pand 's-Gravendijkwal 71. Gevraagd wordt om een woonbestemming toe te kennen.

Reactie:

Het pand 's-Gravendijkwal 71 heeft in het geldende bestemmingsplan 'Middelland' de bestemming 'bijzondere doeleinden'. In het nieuwe voorliggende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'maatschappelijke voorzieningen'. Omdat het bestaande gebruik slechts de woonfunctie omvat, wordt de bestemming voor deze locatie in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd in de bestemming 'woningen'.

Ad 3. A. van Rossem, Nauta Dutilh, namens het Albeda College Postbus 1110, 3000 BC Rotterdam.

3.1. Mathenesserlaan 321

- a. In de hoedanigheid van eigenaar van het pand Mathenesserlaan 321 wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemming 'gemengde bebouwing VI'. Het geldende bestemmingsplan geeft voor deze locatie de bestemming 'kantoren III' weer. Bij besluit van 23 juni 2003 is middels een artikel 19 WRO procedure vrijstelling verleend ten behoeve van onderwijsdoeleinden.

Daarom rust op het pand de bestemming 'kantoren/onderwijs'. Gevraagd wordt de kantoorfunctie in het nieuwe bestemmingsplan tevens op te nemen, zodat de huidige gebruiksmogelijkheden behouden blijven.

Reactie:

In het vigerende bestemmingsplan heeft dit gebouw de bestemming "kantoren III". Thans heeft het - na toepassing van de vrijstellingsmogelijkheid in artikel 19 WRO - rechtens de functie "educatieve voorzieningen". Deze legale inbreuk in het geldende planologische regime, kantoren III, is gering. Dit is ook de mening van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, in haar uitspraak van 9 november 2005 (200500218/1). De conclusie is dan ook dat de overheersende functie als kantoor gehandhaafd is gebleven, maar dat de geringe inbreuk hierop ten behoeve van een gebruik als educatieve voorzieningen rechtens is. "Educatieve voorzieningen" is slechts één aspect van de bestemming "maatschappelijke voorzieningen" en gaat dus veel minder ver dan de bestemming "maatschappelijke voorzieningen" zelf. Bij educatieve voorzieningen moet in dit geval onder meer worden gedacht aan (jong)volwassenenonderwijs, zoals bijvoorbeeld het inburgeringsonderwijs, maar beslist niet aan (praktijkgericht) technisch onderwijs.

Feitelijk (en rechtens) zijn er thans uitsluitend educatieve voorzieningen in het pand aanwezig.

Om recht te doen aan de bestaande situatie is enerzijds conform het conserverende karakter van het voorliggende bestemmingsplan de bestemming "kantoren" gehandhaafd en anderzijds de functie educatieve voorzieningen in dit pand "toegestaan". Kantoren III uit het vigerende bestemmingsplan komt zo ongeveer overeen met de bestemming kantoren in het voorliggende bestemmingsplan.

- b. Het aantal bouwlagen bedraagt inclusief de kelder 9.

Reactie:

In de Rotterdamse bestemmingsplansystematiek wordt een kelder niet als afzonderlijke bouwlaag meegeteld. Het maximum aantal bouwlagen van 8 is dan ook in overeenstemming met de feitelijke situatie.

- c. De gebouwde parkeervoorziening bedraagt inclusief de kelder 2 bouwlagen.

Reactie:

In de Rotterdamse bestemmingsplansystematiek wordt geen nader maximum aantal ondergrondse bouwlagen aangegeven. Het maximum aantal bouwlagen van 1 is dan ook in overeenstemming met de feitelijke situatie.

- 3.2. Gronden naast Mathenesserlaan 321 (Maatschappelijke voorzieningen, H=20, 60%)
Gevraagd wordt waarom niet de bebouwingsgrens maar de perceelsgrens als uitgangspunt is genomen en hoe zich dit verhoudt tot de toekomstige aanwijzing van de Heemraadssingel en de Mathenesserlaan als beschermd stadsgezicht.

Reactie:

De reden hiervoor is het geldende bestemmingsplan "Middelland" welk plan ook de perceelsgrenzen als uitgangspunt hanteert.

Overigens valt het gedeelte van het perceel aan de Robert Fruinstraat buiten de toekomstige aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.

- 3.3. Heemraadssingel 178-180
Verzocht wordt het aantal bouwlagen (inclusief zolderverdieping) voor kantoorgebruik te verhogen tot 4.

Reactie:

In de Rotterdamse bestemmingsplansystematiek wordt een zolder niet als afzonderlijke bouwlaag meegeteld. Het maximum aantal bouwlagen van 3 is dan ook in overeenstemming met de feitelijke situatie.

- 3.4 Vooroverleg Stichting Boulevard

Een apart overleg met de Stichting Boulevard voorafgaand aan de inspraakavond doet geen recht aan de bedoeling van de inspraakprocedure. Verzocht wordt om het toezenden van een kopie van het verslag van het aparte overleg met deze Stichting.

Reactie:

Het betreffende overleg betrof het mondeling toelichten door de Stichting van haar concept reactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Reden hiervoor was het ontlasten van de inspraakbijeenkomst doordat deze opmerkingen dan niet op deze avond doorgenomen zouden worden. De Stichting heeft bij brief van 29 november 2004 een formele schriftelijke inspraakreactie ingediend. Deze schriftelijke inspraakreactie is opgenomen in het eindverslag van de inspraak. Zie hieronder. De gemeente is dan ook van mening dat deze wijze van handelen niet strijdig is met de bedoeling van de inspraakprocedure.

Ad 4. H. Klink, Mathenesserlaan 445A, 3023 GJ Rotterdam.

- 4.1. De panden Mathenesserlaan 469, 471 en 473 hebben een nadere aanduiding 'seksinrichting toegestaan' en 'horeca toegestaan' gekregen. Gevraagd wordt om deze horeca ondergeschikt te maken aan de seksinrichting omdat anders een exclusieve horeca-inrichting kan bestaan met mogelijk nog meer overlast dan de huidige seksinrichting.

Reactie:

Op het adres Mathenesserlaan 471 is thans een horeca-inrichting aanwezig overeenkomstig een op basis van artikel 2.3.2. van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) verleende exploitatievergunning. De plankaart (nadere aanduiding 'horeca toegestaan') en de voorschriften (bestemming 'woningen') zijn hiertoe aangepast.

Op het adres Mathenesserlaan 471 is een op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) paragraaf 2.3a vergunde seksinrichting aanwezig. De plankaart (nadere aanduiding 'seksinrichting toegestaan') en de voorschriften (bestemming 'woningen') zijn hiertoe aangepast.

- 4.2. Aan de Van Heusdestraat is een stukje groen bestemd daar waar recent een nieuwbouwproject is gerealiseerd.

Reactie:

Plankaart is overeenkomstig dit nieuwbouwproject aangepast.

Ad 5. A.C.M. Verhoeven, Mathenesserlaan 338, 3021 HZ Rotterdam.

- 5.1. Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemming 'gemengde bebouwing VI' van het pand Mathenesserlaan 321. De bezwaren in het kader van de hiertoe verleende artikel 19 procedure worden hiertoe als ingelast beschouwd. De toegestane maatschappelijke voorzieningen maken veel meer mogelijk dan de reeds nu als ongewenst ervaren uitbreiding van scholen. Gevraagd wordt om handhaving van de huidige bestemming woningen en kantoren.

Reactie:

Zie het hiertoe gestelde onder 3.1.

- 5.2. Bezwaar wordt gemaakt tegen het voornemen om een horecabestemming toe te kennen aan de voormalige seksclub Elite (Mathenesserlaan 302). Vestiging van horeca zal ongewenste gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat.

Reactie:

Op het adres Mathenesserlaan 302 is thans geen horeca-inrichting aanwezig overeenkomstig een op basis van artikel 2.3.2. van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) verleende exploitatievergunning. De plankaart (nadere aanduiding 'horeca toegestaan' is verwijderd) en de voorschriften (bestemming 'gemengde bebouwing VI') zijn hiertoe aangepast.

Ad 6. R.F. Schürmann (e.a.), Schietbaanlaan 32B, 3021 LK Rotterdam.

- 6.1. Onder verwijzing naar een Kroonbesluit wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemming 'groen' op het binnentuinegebied Mathenesserlaan/Claes de Vrieselaan/Schietbaanlaan en 's-Gravendijkwal.

Reactie:

De bestemming in het voorontwerpbestemmingsplan is overgenomen van het geldende bestemmingsplan waarin ter plaatse de bestemming 'groenaanleg' is opgenomen.

Binnen de bestemmingsplanperiode is realisatie van deze 'groen-bestemming' echter niet aan de orde vanwege het ontbreken van bestuurlijke en financiële dekking daartoe. Het binnenterrein is daarom in het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de bestaande situatie op de plankaart en in de voorschriften bestemd als 'tuin'.

Ad 7. Bewoners Burgemeester Meineszplein 3, 4 en 5.

- 7.1. Gevraagd om de bestemming 'maatschappelijke voorzieningen' welke volgens het nieuwe bestemmingsplan rust op de panden Burgemeester Meineszplein 3 en 4 te wijzigen zodat de thans aanwezige woonfunctie behouden blijft.

Reactie:

Het pand Burgemeester Meineszplein 3 heeft in het geldende bestemmingsplan 'Het Nieuwe Westen' de bestemming 'gemengde bebouwing IV'. Op deze gronden zijn bijzondere doeleinden toegestaan. Omdat het bestaande gebruik slechts de woonfunctie omvat, wordt de bestemming voor deze locatie in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd in de bestemming 'woningen'.

Het pand Burgemeester Meineszplein 4 heeft in het geldende bestemmingsplan 'Het Nieuwe Westen' de bestemming 'gestapelde woningen'. Het bestaande gebruik omvat slechts de woonfunctie, zodat de bestemming voor deze locatie in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt in de bestemming 'woningen'.

Ad 8. Micheline van Neste, Mathenesserlaan 297, 3021 HJ Rotterdam.

- 8.1. Gevraagd wordt de bedrijfsbestemming voor het pand Robert Fruinstraat 20 uit het bestemmingsplan te schrappen en de woonfunctie te bekrachtigen. Het nieuwe bestemmingsplan geeft ter plaatse de bestemming 'gemengde bebouwing I' weer welke bestemming uitdaagt tot bedrijfsgebruik waarvan de werkzaamheden niet erg afwijken van die van een garage. Verder doet deze bestemming geen recht aan de woonfunctie die door de gemeente nu juist van belang wordt geacht.

Reactie:

Het betreft hier een bestaand legaal garagebedrijf. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan is ook in dit bestemmingsplan een bestemming opgenomen die het gebruik als garagebedrijf toestaat. Op grond van vaste jurisprudentie dient bestaand gebruik in beginsel positief te worden bestemd, tenzij het de bedoeling is om binnen de bestemmingsplanperiode dit gebruik te beëindigen middels aankoop of onteigening van de betreffende gronden dan wel dat tegen dit gebruik handhavend wordt opgetreden. Handhavend optreden is niet aan de orde omdat het gaat om een legaal (lees: in overeenstemming met het reeds geldende bestemmingsplan) garagebedrijf. De gemeente heeft verder ook niet de intentie om het gebruik anderszins te doen verdwijnen.

Ad 9. M.M. de Jong, Joost van Geelstraat 63, 3021 VL Rotterdam.

- 9.1. Gevraagd wordt of het mogelijk is de horecafunctie aan de Joost van Geelstraat 69 op termijn op te heffen, bijvoorbeeld middels een uitsterfconstructie. De thans aanwezige coffeeshop levert veel overlast op.

Reactie:

Op het adres Joost van Geelstraat 69 is thans een horeca-inrichting aanwezig overeenkomstig een op basis van artikel 2.3.2. van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) verleende exploitatievergunning. Overeenkomstig deze bestaande situatie is het middels de nadere aanduiding 'horeca toegestaan' op deze locatie toegestaan om bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse etenswaren en dranken te verstrekken.

Coffeeshops zijn per definitie gevestigd in een horeca-onderneming. In het bestemmingsplan krijgen ze een bestemming waarin horeca is toegestaan. "Coffeeshop" is geen aparte bestemming of categorie. Dat in een bepaalde vestiging drugs verkocht mogen worden, wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Een regeling inzake het daadwerkelijk exploiteren van een coffeeshop is geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam (APV). Artikel 2.3.2. van deze verordening bepaalt dat het verboden is een dergelijke inrichting te exploiteren zonder een daartoe door de burgemeester afgegeven (coffeeshop) exploitatievergunning. Daarnaast is in het voorjaar van 1997 het Rotterdamse coffeeshopbeleid vastgesteld. Kern is registratie van de cannabisverkopende horeca-inrichtingen, en een jaarlijkse meldingsplicht. Voor een meer uitgebreide toelichting op het coffeeshopbeleid wordt verwezen naar de beleidsnotitie "Coffeeshops met beleid - het Rotterdamse coffeeshopbeleid". Een verzoek om opheffen van een coffeeshop exploitatievergunning dient daarom niet in het kader van dit bestemmingsplan te worden ingediend, maar in het kader van het coffeeshopbeleid.

- 9.2. Gevraagd wordt of het mogelijk is het garagebedrijf aan de Joost van Geelstraat 62 op termijn op te heffen, bijvoorbeeld middels een uitsterfconstructie.

Reactie:

Het betreft hier een bestaand legaal garagebedrijf. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan is ook in dit bestemmingsplan een bestemming opgenomen die het gebruik als garagebedrijf toestaat. Op grond van vaste jurisprudentie dient bestaand gebruik in beginsel positief te worden bestemd, tenzij het de bedoeling is om binnen de bestemmingsplanperiode dit gebruik te beëindigen middels aankoop of onteigening van de betreffende gronden dan wel dat tegen dit gebruik handhavend wordt opgetreden. Handhavend optreden is niet aan de orde omdat het gaat om een legaal (lees: in overeenstemming met het reeds geldende bestemmingsplan) garagebedrijf. De gemeente heeft verder ook niet de intentie om het gebruik anderszins te doen verdwijnen.

- 9.3. Gevraagd wordt of het nieuwe bestemmingsplan aangepast kan worden voor wat betreft het verdwijnen van het benzinestation op het Middellandplein.

Reactie:

Het benzinestation is inmiddels opgeheven. Overeenkomstig de bestaande situatie is de betreffende locatie alsnog bestemd als 'verblijfsgebied'.

Ad 10. Thessa Bakker, namens bewonersorganisatie Middelland, Joost van Geelstraat 4, 3021 VM Rotterdam.

- 10.1. Bezwaar wordt gemaakt tegen de voorgenomen bestemming 'maatschappelijke voorzieningen' van het pand 1^e Middellandstraat 103. De reden hiervoor is dat S&R, Disck en het MMCM uit het gebouw zijn vertrokken en hiermee het pand geen buurthuis/wijkgebouw functie meer vervult. Handhaven van de bestemming kan tot gevolg hebben dat een zorginstelling gerealiseerd kan worden (opvang verslaafden of dames Keileweg). Daarnaast blijkt het betreffende pand een geluidsslek te hebben waardoor snel sprake zal zijn van geluidsoverlast en is er geen parkeergelegenheid in de buurt. Komst buurthuis wordt toegejuicht. Komst van een hulpverleningsorganisatie wordt niet toegejuicht. Gevraagd wordt om een bestemming die in ieder geval een hulpverleningsorganisatie niet toelaat.

Reactie:

Het bezwaar wordt niet overgenomen. De bestemming maatschappelijke voorzieningen sluit aan bij de vigerende bestemming bijzondere doeleinden. Het is reeds geruime tijd gebruikelijk om door middel van de bestemming maatschappelijke voorzieningen verschillende functies mogelijk te maken, waarbij het om functies gaat die ruimtelijk gezien min of meer gelijkwaardig zijn. Bij een functiewijziging wordt voor het al of niet verlenen van een bouwvergunning de parkeersituatie opnieuw beoordeeld. Bij het al of niet verlenen van een bouwvergunning wordt ook de geluidssituatie beoordeeld.

Ad 11. W.J. Droog, Heemraadssingel 241, 3023 CD Rotterdam.

- 11.1. Bezwaar wordt gemaakt tegen de voorgenomen bestemming 'maatschappelijke voorzieningen' van het pand Heemraadssingel 237. De reden hiervoor is dat hiermee het vooralsnog bestaande strijdige gebruik van het pand als opvang van 45 drugsverslaafden / afkickcentrum wordt gelegaliseerd. De hiertoe voorheen ingezette handhavingsactie middels bestuursdwang heeft de deelgemeente vanuit juridisch oogpunt moeten stopzetten. Er is op dit moment echter nog steeds sprake van strijdig gebruik en overlast en daarmee ontoelaatbaar. Gevraagd wordt om aan het pand de bestemming 'woningen' toe te kennen.

Reactie:

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en beoogt onder andere recht te doen aan de bestaande situatie. Het formele gebrek aan de handhavingsactie met betrekking tot dit pand, vormde voor de president van de rechtbank Rotterdam, in een verzoek om een voorlopige voorziening, geen beletsel een inhoudelijk oordeel te geven over het verzoek. Hij stelde toen vast (uitspraak d.d. 11 januari 2001 VGEMWT 00/2531-GSS) dat het reeds ettelijke jaren bestaande feitelijke gebruik, op grond van het overgangsrecht in artikel 45 van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan, rechtens is. Dit gebruik betreft "een woonvoorziening met verzorging ten behoeve van ex-verslaafden". De president voornoemd heeft voorafgaand aan dit oordeel zelf een bezoek gebracht aan het pand. Zijn inhoudelijke oordeel zou niet anders zijn geweest wanneer het formele gebrek niet aanwezig was geweest.

Bij niet bestreden besluit van 14 januari 2003 is bouwvergunning verleend ten behoeve van het treffen van brandpreventieve maatregelen die samenhangen met het vastgestelde gebruik. In het licht hiervan is de bestemming "maatschappelijke voorziening" gewijzigd in de bestemming "woningen" (artikel 3). Onder de bestemming woningen als hiervoor bedoeld valt tevens begeleid wonen, zodat het omschreven bestaande gebruik past in het voorliggende bestemmingsplan.

Ad 12. Wessel de Jonge, Hooidrift 11A, 3023 KG Rotterdam

- 12.1. Gevraagd wordt om het garanderen van de woonkwaliteit van de in het plangebied gelegen binnenterreinen en het handhaven van de hiervan bestaande karakteristieken als rustige en groene stiltegebieden. De voorgenomen bestemmingen van deze terreinen blijken vaak weinig specifiek als het gaat om het weren van ongewenst nevengebruik. Zo sluit de bestemming 'maatschappelijke voorzieningen' niet uit dat geparkeerd kan worden op binnenterreinen. Dit geldt tevens voor de bestemming 'erf'. Met name nieuwbouwprojecten op binnenterreinen trekken overlast van autoverkeer op binnenterreinen aan. Gevraagd wordt om parkeren en ander ongewenst nevengebruik uit te sluiten van bestemmingen zoals 'maatschappelijke voorzieningen'. Als dit niet mogelijk is wordt gevraagd om in ieder geval een bufferzone langs de terreingrenzen vast te stellen (middels groen- of tuinbestemming). Vorenstaande gaat met name op voor binnenterreinen van de nog te realiseren schoolgebouwen zoals die aan de zuidzijde van de Nozemanstraat.

Reactie:

In hoofdstuk 4.3. wordt onderkend dat door de karakteristieke binnenterreinen het stedelijke woonmilieu in de wijken extra aantrekkelijk is. Tegelijk wordt het belang aangegeven van een goede buitenruimte en een intensief beheer daarvan. Hierbij wordt gewezen op de grote druk op de buitenruimte en de hoge dichtheid in de stadswijken en de gebieden aan de rand van het centrum. Het geldende bestemmingsplan '5^e Herziening van het bestemmingsplan Het Nieuwe Westen (Nozeman)' laat op de betreffende gronden gebruik ten behoeve van parkeren toe. Het nieuwe voorliggende bestemmingsplan staat dit gebruik ook toe. Deze mogelijkheid tot parkeren is overeenkomstig het Rotterdamse parkeerbeleid (zoals o.a. opgenomen in de 'Bouwverordening Rotterdam 1993') waarbij als uitgangspunt geldt dat parkeren opgelost moet worden op eigen terrein. De aanwezige groen- en tuinbestemmingen vormen reeds een buffer. Het voorstel voor een extra bufferzone wordt niet overgenomen, omdat aangenomen wordt dat de beperking van het gebruik een te geringe bijdrage levert aan de verhoging van de woonkwaliteit. De overlast betreft vooral de autobewegingen en in mindere mate geparkeerde auto's. Een bufferzone leidt niet tot een beperking van het aantal verkeersbewegingen.

- 12.2. Gevraagd wordt om correctie van de situatie rondom het speelterrein van de Eben Haëzerschool. (Nozemanstraat 16) Tegen de herinrichting van deze groenstrook zijn namens 24 direct omwonenden reeds op 19 mei 2003 bedenkingen geuit. Hiervoor is door de deelgemeente toch bouwvergunning verleend op 12 december 2003. Het achteraf aanleggen van specifiek voor parkeren bestemde verharding op deze schaal in een groenstrook op een van oudsher besloten en stil binnenterrein mag niet uitmonden in een dagelijkse situatie waarin 6 tot 12 auto's worden geparkeerd op een afstand van slechts enkele meters van de achtergevels. De welwillende houding tegenover de jarenlange overlast vanwege sloop en nieuwbouw van de school heeft ertoe geleid dat men nu geconfronteerd wordt met een zeer onwenselijk en schijnbaar blijvend nevengebruik.

Reactie:

De gevraagde correctie wordt niet doorgevoerd. Er wordt niet opgetreden tegen de verleende bouwvergunning. De aanwezige tuinbestemming vormt een kleine buffer. Het voorstel voor een extra bufferzone wordt niet overgenomen, omdat aangenomen wordt dat de beperking van het gebruik een te geringe bijdrage levert aan de verhoging van de woonkwaliteit.

- 12.3. Gevraagd wordt om de toegestane bouwhoogten op de binnenterreinen te beperken tot maximaal 2 bouwlagen, met het oog op privacy, daglicht en bezonning van de omliggende woningen. Voor deze bouwhoogten wordt een uitsterfbeleid voorgesteld. Voor de Eben Haëzerschool betekent dit dat de toegestane bouwhoogte van 13 meter wordt teruggebracht tot de huidige hoogte van 2 bouwlagen.

Reactie:

Een nieuwe ontwikkeling kan pas in een bestemmingsplan worden opgenomen (bestemd) op het moment dat sprake is van bestuurlijk draagvlak voor deze ontwikkeling; milieuonderzoek is verricht en de financiële haalbaarheid is aangetoond, middelen zijn gereserveerd.

Omdat het voorgestelde uitsterfbeleid voor de locaties ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan hier nog niet aan voldoet, is opneming thans niet mogelijk.

Ad 13. Gerard Peet, Freek van Arkel, Heemraadssingel 193 cq. 191, 3023 CB Rotterdam.

- 13.1. Gevraagd wordt om de voorgenomen bestemming voor de panden Heemraadssingel 191 en 193 (gemengde bebouwing VI, woningen en maatschappelijke voorzieningen) zodat slechts woningen en werkruimten voor bewoners mogelijk zijn. Deze werkruimte zou zeker 50% moeten zijn. Op deze wijze neemt de aantrekkelijkheid van de Heemraadssingel voor vestiging van hogere inkomens toe en zou het karakter als woonstraat verder worden uitgebreid.

Reactie:

Aan dit verzoek wordt ten dele tegemoetgekomen. Overeenkomstig de bestaande functie en het gebruik zijn de betreffende panden Heemraadssingel 191 en 193 alsnog bestemd als woningen. Onder voorwaarden maakt deze bestemming de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis mogelijk. Als voorwaarde is onder meer gesteld dat ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning gebruikt wordt voor beroeps-/bedrijfsactiviteiten.

Ad 14. Angélique Boel, Heemraadssingel 193, 3023 CB Rotterdam.

- 14.1. Gevraagd wordt het pand Heemraadssingel 189 een woonbestemming te geven. Deze bestemming is toegekend met de herziening van het bestemmingsplan van het binnenterrein van de Eben Haëzerschool is gevestigd (Nozemanstraat 16). Daarnaast was het pand als nachtclub/sekshuis in gebruik en door acties van omwonenden is de bestemmingswijziging mede doorgevoerd.

Reactie:

Het pand Heemraadssingel 189 heeft zoals gevraagd de bestemming 'woningen'.

Ad 15. Tom de Munk.

- 15.1. Het pand aan de Claes de Vrieselaan 44B dient correct in het bestemmingsplan te worden opgenomen. De voorgenomen bestemming 'tuin' komt niet overeen met de bestaande functie als woning. De achtergevel dient preciezer de bestaande situatie te volgen. Daarnaast is het aantal bouwlagen niet correct weergegeven. Het pand heeft (overeenkomstig het pand van de (over)buren) een hoogte van 3 bouwlagen van ongeveer 4 meter hoog. Dit geldt tevens voor een aantal huizen in de straat met oneven nummers.

Reactie:

Dit voorliggende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en beoogt onder andere enerzijds recht te doen aan de bestaande situatie en anderzijds perspectief te bieden om toe te werken naar de nieuwe gewenste situatie. Bestaande legale achterbouwen zijn niet altijd opgenomen. Deze regeling betekent niet dat aanwezige achterbouwen zijn wegbestemd.

Het aantal bouwlagen is correct weergegeven. Op de plankaart wordt de maximaal toegestane hoogte voor woningen aangegeven in aantal bouwlagen. In dit geval 4 lagen. In de algemene bepalingen is de relatie gelegd met goot- en nokhoogte.

- 15.2. In de Schemlaan bevindt zich geen horeca daar waar op de plankaart een nadere aanduiding 'horeca toegestaan' is opgenomen. Gelieve dit aan te passen.

Reactie:

Dit is op de plankaart aangepast.

Ad 16. W.J. Droog, A.C.M. Verhoeven, L.C. in 't Veld namens de Stichting Boulevard, Postbus 25016, 3001 HA Rotterdam.

- 16.1. De bestemming 'maatschappelijke voorzieningen' is te ruim geformuleerd. Bezwaar bestaat tegen een aantal ongewenste doeleinden die tot gevolg kunnen hebben dat het deelgemeentelijk beleid wordt gefrustreerd. Daarnaast worden financiële effecten ex artikel 49 WRO verwacht.

Reactie:

Het is reeds geruime tijd gebruikelijk een ruime, flexibele definitie te hanteren voor de bestemming 'maatschappelijke voorzieningen'. Dit beoogt enerzijds recht te doen aan de bestaande situatie en anderzijds voldoende perspectief te bieden aan de gewenste planologische situatie voor de gehele planperiode.

De gebieden worden nu en in de verdere planperiode gekenmerkt door een sterke differentiatie van de woningvoorraad en een sterke functiemenging met zowel buurt- als stedelijke voorzieningen.

- 16.2. Gevraagd wordt in plaats van een passieve uitsterfconstructie een actieve uitsterfconstructie toe te passen. Angst van de (deel)gemeente voor mogelijke schadeclaims is onterecht groot.

Reactie:

Een actieve uitsterfconstructie kan pas in een bestemmingsplan worden opgenomen op het moment dat sprake is van bestuurlijk draagvlak voor deze ontwikkeling; milieuonderzoek is verricht en de financiële haalbaarheid is aangetoond, middelen zijn gereserveerd. Omdat het voorgestelde uitsterfbeleid voor de locaties ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan hier nog niet aan voldoet, is opnemings thans niet mogelijk.

- 16.3. Voorgenomen bestemming 'maatschappelijke voorzieningen' inzake pand Heemraadssingel 237 (Victory Outreach) is te ruim.

Reactie:

Conform het huidige gebruik is de bestemming gewijzigd in de bestemming wonen. Zie het gestelde onder 11.1.

- 16.4. Gevraagd wordt waarom de sinds enige jaren gesloten seksclub Elite een horecabestemming heeft. Voorgesteld wordt een woon- + kantoorbestemming.

Reactie:

Overeenkomstig de bestaande functie en het gebruik is de betreffende locatie alsnog bestemd als 'woningen'. De inrichting is inmiddels gesloten en daarmee is de exploitatievergunning niet meer actueel. De toevoeging horeca toegestaan wordt derhalve geschrapt.

- 16.5. Pand Mathenesserlaan 321 (Albeda College) krijgt onterecht de mogelijkheid maatschappelijke voorzieningen te vestigen.

Reactie:

Het toegestane gebruik is thans beperkt tot "educatieve voorzieningen". Dit is slechts één aspect van de bestemming "maatschappelijke voorzieningen". Voor het overige kan worden verwezen naar het gestelde bij punt 3.1.

- 16.6. Gevraagd wordt de actualiteit van al dan niet verleende exploitatievergunningen inzake horeca en seksinrichtingen te verifiëren. Gewezen wordt op het pand Mathenesserlaan 213: pand wordt uitsluitend gebruikt voor massage en is niet in gebruik als seksinrichting.

Reactie:

De opmerking is terecht. De massagesalon is geen seksinrichting en heeft ook geen vergunning voor een seksinrichting.

- 16.7. De bestemming wonen en kantoren is onduidelijk. De mogelijkheid van volledig wonen als volledig kantoor staat open. Hieraan moet een duidelijke invulling worden gegeven.

Reactie:

Het deelgemeentelijk beleid is gericht op het behouden en versterken van de woonfunctie. In de bestemming 'woningen' wordt waar aangegeven voor een aantal lagen het gebruik als kantoor toegestaan. In enkele gevallen betreft dat alle lagen. Als gevolg van een passieve uitsterfconstructie zal dit aantal op termijn afnemen.

- 16.8. Onduidelijk is in hoeverre het nieuwe bestemmingsplan beantwoordt aan de eisen die vanuit het beschermd stadsgezicht worden gesteld. Gewezen wordt op de bestemming 'maatschappelijke voorzieningen' die via een achterdeur (Gemengde bebouwing VI) op het pand Mathenesserlaan 321 van toepassing zijn.

Reactie:

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg heeft in zijn schriftelijke reactie zijn waardering uitgesproken over de mate waarin in dit bestemmingsplan is geanticipeerd op de voorgenomen aanwijzing van het gebied "Heemraadssingel-Mathenesserweg-Mathenesserplein" tot beschermd stadsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988. Daarbij is tevens de constatering uitgesproken dat de historische ruimtelijke structuur van het plangebied wordt gerespecteerd (zie voor bedoelde schriftelijke reactie punt 3 (art. 10 overlegpartners). Wij achten die schriftelijke reactie voldoende representatief voor het antwoord op de vraag of dit bestemmingsplan beantwoordt aan de eisen die vanuit het beschermd stadsgezicht worden gesteld. De eis is immers dat voldoende rekening moet worden gehouden met een toekomstige aanwijzing van het gebied als beschermd stadsgezicht. Omtrent het gestelde ten aanzien van de Mathenesserlaan 321, wordt verwezen naar punt 3.1.

- 16.9. Gevraagd wordt de begripsbepalingen van artikel 1 aan te vullen met 'maatschappelijke voorzieningen', 'belwinkel' en 'pension'.

Reactie:

De begrippen 'maatschappelijke voorzieningen' en 'belhuis' zijn in artikel 1 aangegeven. De begrippen 'belwinkel' en 'pension' worden in de toelichting of de voorschriften van dit bestemmingsplan niet gebruikt en behoeven derhalve geen nadere begripsbepaling.

- 16.10. Gevraagd wordt de nadere aanduiding 'kantoor toegestaan' behorende bij de bestemming 'woningen' nader te bezien. Zo komt het aantal aanduidingen op de plankaart niet overeen met de opsomming in de voorschriften; komt het aantal toegestane bouwlagen niet overeen met bestaande situatie en is het maximale vloeroppervlak van 500m² te ruim. Daarnaast komt de bestaande subsidieregeling voor het terugbrengen van de woonfunctie in het gedrang, omdat enerzijds wordt gesubsidieerd om een functie terug te dringen en anderzijds deze functie weer terug kan komen zonder gevolgen voor de subsidieontvanger (Heemraadssingel 241).

Reactie:

Het aantal lagen is gecontroleerd en waar nodig aangepast. Het maximale vloeroppervlak is conform het vigerende bestemmingsplan en als norm goed bruikbaar voor een onderscheid tussen kleinere en middelgrote kantoren. Dit bestemmingsplan gaat niet in op eventuele tekortkomingen van subsidieregelingen. Er wordt wel rekening gehouden met het aantal lagen kantoor dat teruggebracht is tot woning. Op de plankaart en in de voorschriften wordt aangegeven hoeveel lagen kantoor zijn toegestaan.

- 16.11. Bestemming 'bijzonder woongebouw' is te ruim geformuleerd. Ongewenste voorzieningen zoals opvang van drugsverslaafden, daklozen etc. kunnen zonder meer worden gerealiseerd. Voorgesteld wordt de bestemming als volgt te wijzigen:
bewoning met aparte voorzieningen, zoals gemeenschappelijke recreatieruimten, dagverblijven, keuken- en horecafaciliteiten, verpleegruimten e.d. gedachtestreepje 2 laten vervallen en een aparte bestemming opnemen voor bewoning met zorgverlening, respectievelijk een dienstencentrum t.b.v. sociale en/of medische doeleinden.

Reactie:

Het is reeds geruime tijd gebruikelijk een ruime definitie te hanteren voor de bestemming 'bijzonder woongebouw'. Dit beoogt enerzijds recht te doen aan de bestaande situatie en anderzijds voldoende perspectief te bieden aan de gewenste planologische situatie voor de gehele planperiode. Daar waar een minder bijzonder woongebouw gewenst is, zal bij ruimtelijk relevante verschillen eerder gebruik worden gemaakt van de bestemming 'woningen'.

- 16.12. Bestemming 'Gemengde bebouwing':

Definitie van 'maatschappelijke voorzieningen' uit lid 1 onder a moet worden opgenomen in de begripsbepalingen. Daarnaast is de verwijzing in lid 4 onder a naar bijzonder woongebouw onduidelijk en te ruim waarbij reeds sprake is van een bestemming 'bijzonder woongebouw'. Als de bestemming 'maatschappelijke voorzieningen' wenselijk is dan dient dat te gebeuren via een regeling ex artikel 7 (maatschappelijke voorzieningen).

Reactie:

Het is reeds geruime tijd gebruikelijk een ruime, flexibele definitie te hanteren voor de bestemming 'maatschappelijke voorzieningen'. Dit beoogt enerzijds recht te doen aan de bestaande situatie en anderzijds voldoende perspectief te bieden aan de gewenste planologische situatie voor de gehele planperiode. De gebieden worden nu en in de verdere planperiode gekenmerkt door een sterke differentiatie van de woningvoorraad en een sterke functiemenging met zowel buurt- als stedelijke voorzieningen.

- 16.13. Toelichting bij de lijst van bedrijfsactiviteiten vermeldt dat geen bedrijven zijn toegestaan uit een categorie hoger dan 5 dit moet zijn: hoger dan 2. Verder komen de afkortingen uit deze lijst niet voor en is de toelichting niet duidelijk.

Reactie:

Bedrijven met een categorie hoger dan 2 zijn inderdaad niet toegestaan. Dit is aangepast. De lijst wordt voorafgegaan door een leeswijzer.

- 16.14. De tuinen van het blok Mathenesserlaan tussen 's-Gravendijkwal en Claes de Vrieselaan oneven, worden bestemd als groen en voor een klein gedeelte als tuinen. Dit is onduidelijk en bezwaarlijk. Er bestaat geen enkele noodzaak tot het creëren van een groenvoorziening. Daarnaast is dit ook praktisch onmogelijk.

Reactie:

Het binnenterrein achter de woningen gelegen aan de Schietbaanlaan, 's-Gravendijkwal, Mathenesserlaan en Claes de Vrieselaan bestaat hoofdzakelijk uit particuliere tuinen en heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming groen. Binnen de planperiode is het niet de bedoeling de bestemming groen te realiseren, zodat besloten is de particuliere tuinen de bestemming tuin te geven. Zie ook het gestelde onder 6.1.

- 16.15. Ter bevordering van de woonfunctie en het woonklimaat worden per pand de volgende opmerkingen gemaakt:

1. Mathenesserlaan 213 (hoek 's-Gravendijkwal 93): voorgenomen bestemming is gemengde bebouwing IV + seksinrichting toegestaan. Bestaande situatie omvat geen seksinrichting. Gevraagd wordt om een bestemming 'winkels' toe te passen.

Reactie: De massagesalon omvat inderdaad geen seksinrichting en heeft ook geen vergunning voor een seksinrichting. Voor de bestemming wordt Gemengde Bebouwing IV aangehouden, maar de aanduiding seksinrichting toegestaan is niet meer van toepassing.

2. Overige panden 's-Gravendijkwal / Claes de Vrieselaan oneven zijn soms bestemd als gemengde bebouwing VI waardoor de ongewenste maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan.

Reactie: Het voorstel wordt niet overgenomen. Zie het gestelde onder 16.12.

3. Mathenesserlaan 315: voormalig gemeentearchief. Ongewenste maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan.

Reactie: Het voorstel wordt niet overgenomen. Zie het gestelde onder 16.1.

4. Mathenesserlaan 317 – 321 (Albeda College): Gemengde bebouwing VI laat ongewenste maatschappelijke voorzieningen toe. Voorgesteld wordt een woon- / kantoorbestemming op te nemen. Het pand dient de huidige kantoorfunctie te behouden en bij een dergelijk niet langer gewenst gebruik dient het pand een woonbestemming te krijgen.

Reactie: Het voorstel wordt slechts gedeeltelijk overgenomen. Zie het gestelde onder 3.1.

5. Mathenesserlaan 312: uitgezworven zwervers. Voorgenomen bestemming is gemengde bebouwing VI. Voorgesteld wordt een kantoorbestemming of een specifieke maatschappelijke voorziening toegestaan.

Reactie: Het voorstel wordt niet overgenomen. Overeenkomstig de vigerende bestemming en het huidige gebruik wordt de betreffende locatie alsnog bestemd als 'bijzonder woongebouw'.

6. Mathenesserlaan 390 en 392: Voorgesteld wordt om de voorgenomen bestemming gemengde bebouwing te wijzigen in een woonbestemming overeenkomstig de bestaande situatie.

Reactie: Het voorstel wordt overgenomen.

Overeenkomstig de bestaande situatie zijn de betreffende locaties alsnog bestemd als 'woningen' en is voor Mathenesserlaan 392 1 laag kantoor toegestaan.

7. Mathenesserlaan 406: bestaande gebruik is muziekstudio. Huidige bestemming is mede wonen. Toelaten van maatschappelijke voorzieningen is niet gewenst.
Reactie: Het voorstel wordt niet overgenomen. Zie het gestelde onder 16.12.
8. Mathenesserlaan 408 – 412: Sauna West. Voorgesteld wordt woon- en kantoorbestemming toe te staan. Verwezen wordt naar opmerkingen aangaande nr. 406.
Reactie: Het voorstel wordt niet overgenomen. Het bestemming gemengde bebouwing sluit aan op het huidige gebruik. Zie het gestelde onder 16.12.
9. Mathenesserlaan 482 – 484: Bestaande gebruik is woning/kantoor. Voorgestelde bestemming gemengde bebouwing VI is te ruim. Voorgesteld wordt woon-/kantoorbestemming.
Reactie: Het voorstel wordt deels overgenomen. Overeenkomstig de bestaande situatie zijn de betreffende locaties alsnog bestemd als 'woningen'.
10. Mathenesserlaan 500: Rustenburg: bezwaar wordt gemaakt tegen de voorgestelde bestemming 'bijzonder woongebouw' onder verwijzing naar eerdere opmerkingen inzake deze bestemming.
Reactie: Het bezwaar wordt niet gedeeld. Zie het gestelde onder 16.11.
11. Mathenesserlaan 510 – 524: Bestaande gebruik is woningen/appartementen. Voorgestelde bestemming gemengde bebouwing II is onwenselijk. Voorgesteld wordt een woonbestemming.
Reactie: Het voorstel wordt overgenomen. Overeenkomstig de bestaande situatie zijn de betreffende locaties alsnog bestemd als 'woningen'.
12. Mathenesserlaan 229: Voorgestelde bestemming is 'Bijzonder woongebouw'. Bestaand gebruik is wonen. Voorgesteld wordt een woon-/kantoorbestemming.
Reactie: Het voorstel wordt deels overgenomen. Overeenkomstig de bestaande situatie is de betreffende locatie alsnog bestemd als 'woningen'.
13. Mathenesserlaan 237: Voorgestelde bestemming is 'gemengde bebouwing VI'. Bestaand gebruik is fotografie en wonen. Voorgesteld wordt een woon-/kantoorbestemming of gemengde bebouwing II exclusief maatschappelijke voorzieningen.
Reactie: Het voorstel wordt overgenomen. Overeenkomstig de bestaande situatie is de betreffende locatie alsnog bestemd als 'woningen' met 1 laag kantoor toegestaan.
14. Mathenesserlaan 251: Voorgestelde bestemming is gemengde bebouwing VI. Bestaand gebruik is fysiotherapie en wonen. Voorgesteld wordt een woonbestemming of gemengde bebouwing II exclusief maatschappelijke voorzieningen.
Reactie: Het voorstel wordt niet overgenomen. Zie het gestelde onder 16.12.
15. Mathenesserlaan 333 – 335: Bezwaar tegen voorgestelde bestemming gemengde bebouwing. Voorgesteld wordt een woon-/kantoorbestemming.
Reactie: Het voorstel wordt deels overgenomen. Overeenkomstig de bestaande situatie is Mathenesserlaan 333 alsnog bestemd als 'woningen' met 1 laag kantoor toegestaan. Het vigerend plan geeft voor de locatie Mathenesserlaan 335 de bestemming 'woningen'. Door middel van een art. 19 WRO procedure is vrijstelling verleend ten behoeve van een kinderopvang. De betreffende locatie wordt alsnog bestemd als 'gemengde bebouwing VI'.
16. Mathenesserlaan 339 (Leger des Heils): Bezwaar tegen voorgestelde bestemming gemengde bebouwing I. Voorgesteld wordt een woon- en kantoorbestemming 3 (ivm vertrek Leger des Heils).
Reactie: Het voorstel wordt overgenomen. Overeenkomstig de bestemming in het vigerend plan wordt de bestemming 'woningen' met 3 lagen kantoor toegestaan.
17. Mathenesserlaan 355: Bezwaar tegen voorgestelde bestemming gemengde bebouwing I. Voorgesteld wordt een woon- en kantoorbestemming 3.
Reactie: Het voorstel wordt overgenomen. Overeenkomstig de bestaande situatie en de bestemming in het vigerend plan wordt de bestemming 'woningen' met 3 lagen kantoor toegestaan.

18. Mathenesserlaan 399: voorgesteld wordt de bestemming bijzonder woongebouw, of pensionbestemming of hotel. Gemengde bebouwing I is te ruim.
Reactie: Het voorstel wordt overgenomen. Overeenkomstig de bestaande situatie is de locatie alsnog bestemd als bijzonder woongebouw.
19. Mathenesserlaan 401A – 401 B: Gemengde bebouwing I is te ruim. Voorgesteld wordt een woon-/kantoorbestemming of alleen een woonbestemming.
Reactie: Het voorstel wordt niet overgenomen. Wel wordt het mogelijke gebruik minder ruim door de toepassing van de bestemming 'gemengde bebouwing VI'.
20. Mathenesserlaan 423: Gemengde bebouwing I is te ruim. Voorgesteld wordt een woon-/kantoorbestemming of alleen een woonbestemming.
Reactie: Het voorstel wordt overgenomen. Overeenkomstig de bestaande situatie is de betreffende locatie alsnog bestemd als 'woningen' met 2 lagen kantoor toegestaan.
21. Mathenesserlaan 431: Gemengde bebouwing I is te ruim. Voorgesteld wordt een woon-/kantoorbestemming of alleen een woonbestemming.
Reactie: Het voorstel wordt overgenomen. Overeenkomstig de bestaande situatie is de betreffende locatie alsnog bestemd als 'woningen' met 1 laag kantoor toegestaan.
22. Mathenesserlaan 433 (pension): Gemengde bebouwing I is te ruim. Voorgesteld wordt een bestemming bijzonder woongebouw of specifieke pensionbestemming of hotel.
Reactie: Het voorstel wordt overgenomen. Overeenkomstig de bestaande situatie is de betreffende locatie alsnog bestemd als 'bijzonder woongebouw'.
23. Mathenesserlaan 439: pand staat te koop. Bestemming gemengde bebouwing I is te ruim.
Voorgesteld wordt een woon-/kantoorbestemming.
Reactie: Het voorstel wordt overgenomen. Overeenkomstig de bestaande situatie is de betreffende locatie alsnog bestemd als 'woningen' met 1 laag kantoor toegestaan.
24. Mathenesserlaan 445: idem.
Reactie: Het voorstel wordt overgenomen. Overeenkomstig de bestaande situatie is de betreffende locatie alsnog bestemd als 'woningen'.
25. Mathenesserlaan 469 – 473 (Mayfair): 471 is in overeenstemming met het gebruik. 469 en 473 zijn woningen. Bezwaar bestaat tegen legalisering. Voorgesteld wordt de seksinrichting te laten vervallen (cf Heemraadsplein 10).
Reactie: Het voorstel wordt ten dele overgenomen. Op het adres Mathenesserlaan 471 is thans een horeca-inrichting aanwezig overeenkomstig een op basis van artikel 2.3.2. van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) verleende exploitatievergunning. De plankaart (nadere aanduiding 'horeca toegestaan') en de voorschriften (bestemming 'woningen') zijn hiertoe aangepast.

Op het adres Mathenesserlaan 471 is tevens een op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) paragraaf 2.3a vergunde seksinrichting aanwezig. De plankaart (nadere aanduiding 'seksinrichting toegestaan') en de voorschriften (bestemming 'woningen') zijn hiertoe aangepast.
26. Heemraadsplein 10: Geldende bestemming is wonen. Voorgestelde bestemming is wonen + seksinrichting toegestaan. Voorgesteld wordt de bestemming wonen te handhaven en het bestaande gebruik niet te legaliseren.
Reactie: Het voorstel wordt niet overgenomen. Op het adres is een op basis van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) paragraaf 2.3a vergunde seksinrichting aanwezig. De bestemming 'woningen' met de nadere aanduiding 'seksinrichting toegestaan' is hiermee in overeenstemming.
27. Heemraadssingel 42: bestaand gebruik en bestemming is wonen. Nieuwe bestemming is gemengde bebouwing VI.5 waarbij ongewenste maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Voorgesteld wordt de woonbestemming te handhaven.
Reactie: Het voorstel wordt overgenomen. Overeenkomstig de bestaande situatie is de betreffende locatie alsnog bestemd als 'woningen'.

28. Heemraadssingel 88 (pastoraat): Nieuwe bestemming is maatschappelijke voorzieningen. Dit is een te ruime bestemming.
Reactie: Het voorstel wordt niet overgenomen. Zie het gestelde onder 16.1.
29. Heemraadssingel 90, 92: Geldende bestemming is hotel. Nieuwe bestemming is hotel met horeca toegestaan. Voorgesteld wordt de horeca-aanduiding te laten vervallen.
Reactie: Het voorstel wordt niet overgenomen. Op het adres Heemraadssingel 90 is thans een horeca-inrichting aanwezig overeenkomstig een op basis van artikel 2.3.2. van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) verleende exploitatievergunning.
Op het adres Heemraadssingel 92-94 is nog steeds horeca toegestaan, overeenkomstig een op basis van artikel 2.3.2. van de APV verleende exploitatievergunning. Het bestaande gebruik als hotel Wilgenhof is op dit moment gestopt, maar de bestemming en het mogelijk gebruik blijft vooralsnog gehandhaafd.
30. Heemraadssingel 116 (bewoning door een fotograaf): Nieuwe bestemming maatschappelijke voorzieningen is te ruim. Voorgesteld wordt een woon-/kantoorbestemming.
Reactie: Het voorstel wordt overgenomen. Overeenkomstig de bestaande situatie is de betreffende locatie alsnog bestemd als 'woningen' met 2 lagen kantoor toegestaan.
31. Heemraadssingel 128: Nieuwe bestemming gemengde bebouwing III is te ruim. Voorgesteld wordt de woonbestemming te handhaven.
Reactie: Het voorstel wordt overgenomen. Overeenkomstig de bestaande situatie is de betreffende locatie alsnog bestemd als 'woningen'.
32. Heemraadssingel 166: Nieuwe bestemming is maatschappelijke voorzieningen. Voorgesteld wordt een woon-/kantoorbestemming.
Reactie: Het voorstel wordt niet overgenomen. Overeenkomstig het bestaande gebruik als schoolgebouw is de locatie bestemd als 'maatschappelijke voorzieningen'. Zie het gestelde onder 16.1.
33. Heemraadssingel 204 (kinderopvang): Nieuwe bestemming is maatschappelijke voorzieningen. Huidige bestemming is wonen + kantoor.
Reactie: Het vigerend plan geeft voor de locatie de bestemming 'woningen' met 2 lagen kantoor toegestaan. Door middel van een art. 19 procedure is vrijstelling verleend voor het huidige gebruik als een crèche. De locatie is alsnog bestemd als 'gemengde bebouwing VI'.
34. Heemraadssingel 246, 248 (wonen + kantoor): geldende bestemming is wonen + winkel. Nieuwe bestemming is gemengde bebouwing VI, waarbij ongewenste maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Voorgesteld wordt een woon-/kantoorbestemming.
Reactie: Het voorstel wordt overgenomen. Overeenkomstig het huidige gebruik zijn beide locaties alsnog bestemd als 'woningen' met 1 laag kantoor toegestaan.
35. Heemraadssingel 97 (kaakchirurgiepraktijk + wonen): geldende bestemming is wonen. Nieuwe bestemming is gemengde bebouwing VI. Voorgesteld wordt een woon-/kantoorbestemming.
Reactie: Het voorstel wordt overgenomen. Overeenkomstig de huidige bestemming wordt de locatie alsnog bestemd als 'woningen' met 2 lagen kantoor toegestaan.
36. Heemraadssingel 99-101 (kinderdagverblijf): geldende bestemming is wonen. Bezwaar tegen te ruime bestemming maatschappelijke voorzieningen.
Reactie: Het voorstel wordt niet overgenomen. Zie het gestelde onder 16.1.
37. Heemraadssingel 105 en 107 (wonen + kantoor): bezwaar tegen de omstandigheid dat het gehele pand in gebruik kan worden genomen als kantoor. Bij het versterken van de woonfunctie dient het aantal bouwlagen te worden verminderd. Gevraagd wordt wat de gemeente nu wil met deze panden.
Reactie: De gemeente hanteert een passieve uitsterfconstructie. Zie het gestelde onder 16.7.
38. Heemraadssingel 113 – 117 (tehuis verstandelijke gehandicapten): geldende bestemming wonen + bijzonder woongebouw. Nieuwe bestemming is maatschappelijke voorzieningen. Voorgesteld wordt een bestemming bijzonder woongebouw met gedefinieerde bestemming maatschappelijke voorzieningen.

Reactie: Het voorstel wordt ten dele overgenomen. Overeenkomstig het bestaande gebruik wordt de locatie alsnog bestemd als 'bijzonder woongebouw'.

39. Heemraadssingel 151 (opvanghuis voor buitenlandse jongeren): nieuwe bestemming maatschappelijke voorzieningen is te ruim. Voorgesteld wordt een bestemming bijzondere woongebouw met een gedefinieerde maatschappelijke voorziening.

Reactie: Het voorstel wordt ten dele overgenomen. Overeenkomstig het bestaande gebruik wordt de locatie alsnog bestemd als 'bijzonder woongebouw'.

40. Heemraadssingel 169 (kantoor + wonen): nieuwe bestemming is gemengde bebouwing VI. Voorgesteld wordt woon-/kantoorbestemming.

Reactie: Het voorstel wordt overgenomen. Overeenkomstig de huidige bestemming wordt de locatie alsnog bestemd als 'woningen' met 1 laag kantoor toegestaan.

41. Heemraadssingel 179, 185, 191 - 193 (wonen): nieuwe bestemming is gemengde bebouwing VI. Voorgesteld wordt een woonbestemming.

Reactie: Het voorstel wordt overgenomen. Overeenkomstig het huidige gebruik worden de locaties alsnog bestemd als 'woningen'.

42. Heemraadssingel 237 (Victory Outreach): nieuwe bestemming is maatschappelijke voorzieningen. Geldende bestemming is wonen + kantoor. Voorgesteld wordt de geldende bestemming te handhaven, zodat voorkomen wordt dat het huidige gebruik in de toekomst kan worden voortgezet.

Reactie: Het voorstel wordt ten dele overgenomen. Overeenkomstig het bestaande gebruik wordt de locatie alsnog bestemd als 'woningen'. Zie het gestelde onder 11.1.

43. Heemraadssingel 289 (woning): nieuwe bestemming is maatschappelijke voorzieningen. Voorgesteld wordt een woonbestemming en eventueel een kantoorbestemming.

Reactie: Het voorstel wordt overgenomen. Overeenkomstig het huidige gebruik wordt de locatie alsnog bestemd als 'woningen'. pmpk

44. Heemraadssingel 297 – 301 (woongebouw): nieuwe bestemming is bijzonder woongebouw waardoor ongewenste maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn. Voorgesteld wordt een woonbestemming, of een woonbestemming waarbij maatschappelijke voorzieningen zijn uitgesloten dan wel nader zijn aangegeven.

Reactie: Het voorstel wordt overgenomen. Overeenkomstig het huidige gebruik wordt de locatie alsnog bestemd als 'woningen'.

45. Heemraadssingel 339 (wonen): nieuwe bestemming is gemengde bebouwing VI. Voorgesteld wordt een woonbestemming.

Reactie: Het voorstel wordt overgenomen. Overeenkomstig het huidige gebruik wordt de locatie alsnog bestemd als 'woningen'.

Naast ingediende mondelinge en schriftelijke zienswijzen zijn ook de volgende door de deelgemeente geaccordeerde dan wel vergunde nieuwe plannen in het bestemmingsplan verwerkt:

Heemraadssingel 130: De locatie is bestemd als 'woningen', zonder een nadere aanduiding 'kantoor toegestaan' overeenkomstig het gewijzigde gebruik.

II VOORSCHRIFTEN

INHOUDSOPGAVE VOORSCHRIFTEN

Bestemmingsplan Middelland/Het Nieuwe Westen

Algemene en technische bepalingen

Artikel 1	-	Begripsbepalingen
Artikel 2	-	Algemene bepalingen

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3	-	Woningen
Artikel 4	-	Bijzonder woongebouw
Artikel 5	-	Winkels waarboven woningen
Artikel 6	-	Gemengde bebouwing I, II, III, IV, V en VI
Artikel 7	-	Maatschappelijke voorzieningen
Artikel 8	-	Horeca
Artikel 9	-	Hotel
Artikel 10	-	Bedrijven
Artikel 11	-	Kantoren
Artikel 12	-	Speel- en sportvoorzieningen
Artikel 13	-	Nutstuinen
Artikel 14	-	Erf
Artikel 15	-	Tuin
Artikel 16	-	Bergingen
Artikel 17	-	Achterbouw
Artikel 18	-	Garages
Artikel 19	-	Voorzieningen van openbaar nut
Artikel 20	-	Verkeersweg
Artikel 21	-	Verblijfsgebied
Artikel 22	-	Spoorweg
Artikel 23	-	Metro (ondergronds)
Artikel 24	-	Gebouwde parkeervoorzieningen
Artikel 25	-	Groen
Artikel 26	-	Water
Artikel 27	-	Leiding
Artikel 28	-	Waterkering
Artikel 29	-	Archeologisch waardevol gebied A, B, C en D
Artikel 30	-	Hoofdwatergang

Aanvullende bepalingen

Artikel 31	-	Algemene vrijstelling
Artikel 32	-	Wijziging van het plan
Artikel 33	-	Gebruik
Artikel 34	-	Overgangsbepaling
Artikel 35	-	Strafbepaling
Artikel 36	-	Naamgeving

Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij de voorschriften van het bestemmingsplan Middelland/Het Nieuwe Westen

Artikel 1 - Begripsbepalingen

Aan huis gebonden beroep/bedrijf

Een beroep of bedrijf dat aan of bij de woning wordt uitgeoefend door de bewoner.

Achtertuin

Het voor "tuin" bestemde gedeelte van een perceel dat omzoomd wordt door de achtererfgrens en de beide zijerfgrenzen van het perceel, alsmede door de achtergevelbouwgrens van het bouwvlak plus, voor zover van toepassing, de denkbeeldige lijn(en) getrokken in het verlengde hiervan tot aan de zijerfgrens.

Archeologisch deskundige

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) of een andere door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige.

Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Bebouwingsgrens

Op de plankaart aangegeven lijn welke niet door bebouwing mag worden overschreden (behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn of kunnen worden toegestaan).

Bebouwingspercentage

Een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak (bovengronds) van een bouwperceel door gebouwen mag worden ingenomen.

Belhuis

Een inrichting waarvan de bedrijfsvoering onder welke benaming dan ook is gericht op het ter plaatse tegen betaling bieden van gelegenheid tot elektronische berichtenuitwisseling in de vorm van telefonie of door middel van toegang tot het internet. Een op de openbare weg geplaatste telefooncel wordt hier niet onder begrepen.

Bestemmingsgrens

Een als zodanig verklaarde lijn op de plankaart die de grens vormt van een bepaalde bestemming.

Bouwblok

Een terrein dat blijkt de plankaart geheel of grotendeels door wegen, zoals bedoeld in dit bestemmingsplan, wordt begrensd en waarop ingevolge deze voorschriften gebouwen zijn toegestaan.

Bouwlaag of laag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren of tussen een vloer en een plafond gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw, met inbegrip van een kap met een dakkapel die breder is dan 2/3 van de breedte van het pand. Een vliering, kap, zolderverdieping, kelder, souterrain of ondergrondse parkeervoorziening, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als afzonderlijke laag begrepen.

Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond voor zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing.

Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Bruto vloeroppervlakte (b.v.o.)

De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels, horeca, bedrijven of maatschappelijke voorzieningen met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienst ruimten.

Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen direct ten behoeve van de particulier c.q. eindconsument.

Dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Horeca

Een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken.

Hotel

Een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig verschaffen van logies per nacht, waaronder begrepen het als nevenactiviteit bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken alsmede congresfaciliteiten.

Kantoren

Ruimten, welke blijkens hun indeling en inrichting zijn bestemd om te worden ingericht ten behoeve van administratieve werkzaamheden.

Kap

Een afdekking, van een gebouw, met schuine zijden waarbij de hellingshoek tenminste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt.

Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen van sociale, culturele, medische, educatieve, levensbeschouwelijke aard dan wel ten behoeve van de openbare dienst.

Milieudeskundige

De DCMR Milieudienst Rijnmond of een andere door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige.

NAP

Normaal Amsterdams Peil

Oorspronkelijke achtergevel

De achtergevel bij de eerste oplevering van het gebouw.

Parkeerplaatsen

Ongebouwde parkeervoorzieningen.

Parkeervoorzieningen

Parkeergelegenheid ter voorziening in de behoefte aan ruimte voor het parkeren en stallen van motorvoertuigen en (brom)fietsen, alsmede de daarbij behorende in- en uitritten en toegangen.

Peil

- Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang na voltooiing van de aanleg van dat terrein.

Indien een bouwwerk aan meer dan een weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

Seksinrichting

De voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht.

Showroom

Een uitstallingsruimte voor groothandels- of productiebedrijven ten behoeve van wederverkopers of afnemers voor het gebruik in het eigen bedrijf.

Souterrain

Verdieping van een gebouw die zich voor minder dan helft van de hoogte van deze verdieping onder de grond bevindt.

Vrije vloeroppervlakte

Vloeroppervlakte waarboven zich een vrije hoogte bevindt van ten minste 2,1 meter.

Winkel

Detailhandelsvestiging en/of daarmee vergelijkbare vestiging voor de verrichting van diensten aan of ten behoeve van particulier c.q. eindconsument. Een belhuis wordt hier niet onder begrepen.

Artikel 2 - Algemene bepalingen

Wijze van meten

1. Bij de toepassing van deze voorschriften geldt de volgende wijze van meten:
 - a. de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten tussen de verticale projectie van de buitenzijde van de gevels en 1 meter boven peil. Dakoverstekken, luifels, niet aaneengesloten balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 m;
 - b. de inhoud van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil;
 - c. - de hoogte van een gebouw of ander bouwwerk (bouwhoogte) wordt gemeten vanaf het hoogste punt van dat gebouw of ander bouwwerk tot het peil, waarbij dakopbouwen benodigd voor het functioneren van het gebouw of bouwwerk, zoals liftschachten, lichtkoepels, schoorstenen, (schotel)antennes en liftopbouwen, met een hoogte van maximaal 3 meter, niet meegerekend worden;
- de goot- of boeihoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan het peil;
 - d. de breedte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;
 - e. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van de gevel van het gebouw, haaks op de perceelsgrens.

Bebouwingsnormen

2. Op de voor bebouwing bestemde gronden dienen - onverminderd hetgeen daartoe in de desbetreffende voorschriften is bepaald - de op de plankaart aangegeven bebouwingsnormen in acht genomen te worden. Voor zover voor de desbetreffende gronden op de plankaart respectievelijk in de voorschriften geen maximum bebouwingspercentage is ingeschreven/bepaald, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.

Goot- en bouwhoogte

3. a. Ter bepaling van de maximaal toegestane goothoogte van een gebouw, voor zover op de plankaart respectievelijk in de voorschriften voor dit gebouw een maximaal toegelaten aantal bouwlagen is gegeven, dient als hoogte van een bouwlaag 3 meter te worden aangenomen, met dien verstande, dat indien voor de begane-grondlaag een andere dan woonbestemming is toegelaten, voor de begane-grondlaag een hoogte van 5 meter dient te worden aangenomen;
- b. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter boven de onder a bedoelde goothoogte.

Afdekking van gebouwen

4. Voor zover in deze voorschriften noch op de plankaart regels zijn opgenomen ten aanzien van de afdekking van gebouwen, mogen deze gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt. Met dien verstande dat voor zover in deze voorschriften noch op de plankaart regels zijn opgenomen ten aanzien van de afdekking van gebouwen welke zijn gelegen binnen het op de plankaart als 'historisch waardevol gebied' aangegeven gebied, deze gebouwen moeten worden afgedekt met een kap, waarvan de helling van de dakvlakken mag variëren tussen 25°-75°.

Dakterras

5. Ten behoeve van het realiseren van een dakterras is voor de daktoegang op het dak een gebouwde voorziening toegestaan, met een oppervlak van maximaal 4 m² en een hoogte van maximaal 2,5 meter. Deze voorziening dient minimaal 2,5 meter uit de dakrand te liggen. Het hekwerk dient minimaal 1,5 meter uit de dakrand te staan, met een hoogte van maximaal 1,2 meter. Deze regeling is niet van toepassing op gronden met de bestemming "achterbouw".

Aansluiten begane grondlaag

6. Bij sloop/nieuwbouwplannen in de Volmarijnstraat - west (noordzijde), gelegen tussen de Heemraadssingel en de Claes de Vrieselaan, en de Volmarijnstraat - oost (noordzijde en zuidzijde), gelegen tussen de Claes de Vrieselaan en de 's-Gravendijkwal, dient de hoogte van de begane grondlaag aan te sluiten op de hoogte van de begane grondlaag van de naastgelegen bestaande bebouwing.

Artikel 3 - Woningen

1. De gronden, aangewezen voor "woningen", zijn bestemd voor:
 - a. gebouwen waarin wonen is toegestaan, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals ondergrondse parkeervoorzieningen;
 - b. de bestemming "archeologisch waardevol gebied A, B, C en D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Woningen zoals bedoeld in het eerste lid mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huisgebonden beroep/bedrijf, mits:
 - a. de woonfunctie van de desbetreffende woning in overwegende mate gehandhaafd blijft waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning wordt gebruikt voor beroeps-/bedrijfsactiviteiten;
 - b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
 - c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
 - d. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het betreft detailhandelsactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.
3. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'kantoor toegestaan' tevens een kantoor toegestaan met een b.v.o. van maximaal 500 m², met dien verstande dat zodra het in dit lid bedoelde gebruik als kantoor is vervangen door het gebruik zoals bedoeld in het eerste lid (woningen), een hernieuwde ingebruikname als kantoor niet is toegestaan.

De op de plankaart bedoelde aanduiding betreft de volgende adressen met het daarbij behorende maximum aantal bouwlagen dat als kantoor mag worden gebruikt:

- Claes de Vrieselaan 10, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Claes de Vrieselaan 47, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Claes de Vrieselaan 61, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Claes de Vrieselaan 69, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Graaf Florisstraat 38, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Graaf Florisstraat 41, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Graaf Florisstraat 43, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 34, ten hoogste '4 bouwlagen';
- Heemraadssingel 38, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 54, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Heemraadssingel 56 B, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Heemraadssingel 58 B, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Heemraadssingel 60 A, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Heemraadssingel 64, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 68, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 70, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 72, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 76, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Heemraadssingel 80, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 82, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 89, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 91, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 95, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 97, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Heemraadssingel 98, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Heemraadssingel 100, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 103, ten hoogste '4 bouwlagen';
- Heemraadssingel 105, ten hoogste '4 bouwlagen';
- Heemraadssingel 107, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 109, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 111, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 112, ten hoogste '3 bouwlagen';

- Heemraadssingel 116, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Heemraadssingel 119, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 120, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Heemraadssingel 121, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 122, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 123, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 125, ten hoogste '4 bouwlagen';
- Heemraadssingel 127, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 129, ten hoogste '4 bouwlagen';
- Heemraadssingel 131, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 132, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Heemraadssingel 135, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Heemraadssingel 137, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 139, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 141, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 143, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 145, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 147, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 149, ten hoogste '4 bouwlagen';
- Heemraadssingel 152, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Heemraadssingel 155, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 157, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 159, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 161, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 162, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Heemraadssingel 163, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 164, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Heemraadssingel 165, ten hoogste '4 bouwlagen';
- Heemraadssingel 167, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 168, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 169, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Heemraadssingel 170, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 172, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 175, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Heemraadssingel 178, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 180, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 186, ten hoogste '4 bouwlagen';
- Heemraadssingel 188, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 190, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 194, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Heemraadssingel 195, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 196, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 199, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 201, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 202, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 203 A, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Heemraadssingel 206, ten hoogste '4 bouwlagen';
- Heemraadssingel 219, ten hoogste '4 bouwlagen';
- Heemraadssingel 221, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 223, ten hoogste '4 bouwlagen';
- Heemraadssingel 231, ten hoogste '4 bouwlagen';
- Heemraadssingel 233, ten hoogste '4 bouwlagen';
- Heemraadssingel 241, ten hoogste '5 bouwlagen';
- Heemraadssingel 246, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Heemraadssingel 248, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Heemraadssingel 259, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Heemraadssingel 261, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 267, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Heemraadssingel 269, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Heemraadssingel 280, ten hoogste '2 bouwlagen';

- Heemraadssingel 285, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 287, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 293 B, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Heemraadssingel 296 A, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Heemraadssingel 303, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Heemraadssingel 311, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Heemraadssingel 317, ten hoogste '4 bouwlagen';
- Heemraadssingel 323, ten hoogste '4 bouwlagen';
- Heemraadssingel 333, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 214, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 221, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Mathenesserlaan 224, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 227, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 230, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 231, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 233, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 235, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 237, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Mathenesserlaan 239, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 243, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Mathenesserlaan 247, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 249, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Mathenesserlaan 250, ten hoogste '4 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 255, ten hoogste '4 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 257, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Mathenesserlaan 260, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 266, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 271 A, ten hoogste '4 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 277, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 278, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 281, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 284, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 285, ten hoogste '4 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 286, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Mathenesserlaan 289, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 293, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 301 B, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Mathenesserlaan 300, ten hoogste '4 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 306, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 308, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 310, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 322, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 324, ten hoogste '4 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 332, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 333, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Mathenesserlaan 334, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 339, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 340, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 341, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 342, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 343, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 352, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Mathenesserlaan 355, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 357 B, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 371 A, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Mathenesserlaan 375 A, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 376, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 378, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Mathenesserlaan 382, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 384, ten hoogste '1 bouwlaag';

- Mathenesserlaan 392, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Mathenesserlaan 393 A, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Mathenesserlaan 397 B, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Mathenesserlaan 422, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 423, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 425 B, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 431, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Mathenesserlaan 434, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 439, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Mathenesserlaan 442, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Mathenesserlaan 455, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 456 B, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Mathenesserlaan 464 A, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 465 B, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Mathenesserlaan 472, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 476 B, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Mathenesserlaan 478, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 479 A, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Mathenesserlaan 480, ten hoogste '3 bouwlagen';
- Mathenesserlaan 486, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Rochussenstraat 307 A, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Rochussenstraat 327 B, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Rochussenstraat 381 B, ten hoogste '1 bouwlaag';
- Rochussenstraat 385 A, ten hoogste '1 bouwlaag'.

4. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'horeca toegestaan', tevens een horecavestiging toegestaan.

Dit betreft de volgende adressen:

- Allard Piersonstraat 26 A;
- Hooi drift 37 B;
- Mathenesserlaan 471;
- Claes de Vrieselaan 90 B;
- Claes de Vrieselaan 92 A;
- Claes de Vrieselaan 96 B;
- Claes de Vrieselaan 107;
- Claes de Vrieselaan 109;
- Claes de Vrieselaan 111 B;
- Claes de Vrieselaan 113;
- Claes de Vrieselaan 115;
- Claes de Vrieselaan 117 A;
- s'-Gravendijkwal 105, begane grond;
- Henegouwerplein 62 A;
- Jan Sonjestraat 15;
- Joost van Geelstraat 69 A;
- Schietbaanlaan 62.

5. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'seksinrichting toegestaan', tevens een seksinrichting toegestaan.

Dit betreft de volgende adressen:

- Claes de Vrieselaan 45 A;
- Heemraadsplein 10 A;
- Mathenesserlaan 471.

6. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'garagebedrijf toegestaan', op de begane grond tevens een garagebedrijf toegestaan welke is vermeld in de categorieën 1 t/m 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze voorschriften.

Dit betreft de volgende adressen:

- Volmarijnstraat 18 – 20 – 22;
- Volmarijnstraat 60B;

- Volmarijnstraat 62B.

7. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 4 - Bijzonder woongebouw

1. De gronden, aangewezen voor “bijzonder woongebouw”, zijn bestemd voor:
 - a. gebouwen ten dienste van:
 - bewoning en zorgverlening met bijbehorende voorzieningen, zoals gemeenschappelijke recreatieruimten, dagverblijven, keuken- en horecafaciliteiten, verpleegruimten en dergelijke;
 - een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden;
 - een verkoopruimte met een oppervlakte van ten hoogste 75 m² per gebouw; met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen;
 - b. de bestemming “archeologisch waardevol gebied B en D”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Voor bewoning bestemde gedeelten van een bijzonder woongebouw zoals bedoeld in het eerste lid mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huisgebonden beroep/bedrijf, mits:
 - a. de woonfunctie van de desbetreffende woning in overwegende mate gehandhaafd blijft waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning wordt gebruikt voor beroeps-/bedrijfsactiviteiten;
 - b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
 - c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
 - d. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het betreft detailhandelsactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.
3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 5 - Winkels waarboven woningen

1. De gronden, aangewezen voor “winkels waarboven woningen”, zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken waarin zijn toegestaan:
 - winkels, op de begane grond;
 - woningen op de verdiepingen;
 - parkeervoorzieningen op de begane grond en op de verdiepingen ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding ‘gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan’; met de daarbij behorende berg- en stallingsruimten, ondergrondse parkeervoorzieningen, tuinen, ontsluitingswegen en -paden.
 - b. de bestemming “archeologisch waardevol gebied B en D”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Woningen zoals bedoeld in het eerste lid mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huisgebonden beroep/bedrijf, mits:
 - a. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
 - b. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
 - c. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het betreft detailhandelsactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.

3. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is het toegestaan een winkel of kantoor op de eerste verdieping te vestigen, mits deze winkel of dit kantoor bij een winkel op de begane grond behoort.

4. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'kantoor toegestaan' tevens een kantoor toegestaan met een b.v.o. van maximaal 500 m², met dien verstande dat zodra het in dit lid bedoelde gebruik als kantoor is vervangen door het gebruik zoals bedoeld in het eerste lid (winkels waarboven woningen), een hernieuwde ingebruikname als kantoor niet is toegestaan.

De op de plankaart bedoelde aanduiding betreft de volgende adressen met het daarbij behorende maximum aantal bouwlagen dat als kantoor mag worden gebruikt:

- Heemraadsplein 17A, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Heemraadsplein 18A, ten hoogste '2 bouwlagen';
- Heemraadsplein 20B, ten hoogste '2 bouwlagen'.

5. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'horeca toegestaan', tevens een horecavestiging toegestaan.

Dit betreft de volgende adressen:

- Claes de Vrieselaan 123;
- Middellandplein 31 B;
- Middellandplein 33;
- Middellandplein 38;
- Nieuwe Binnenweg 184;
- Nieuwe Binnenweg 185;
- Nieuwe Binnenweg 191;
- Nieuwe Binnenweg 203;
- Nieuwe Binnenweg 210 – 212;
- Nieuwe Binnenweg 214;
- Nieuwe Binnenweg 213 B;
- Nieuwe Binnenweg 218 A;
- Nieuwe Binnenweg 231;
- Nieuwe Binnenweg 232 A;
- Nieuwe Binnenweg 233;
- Nieuwe Binnenweg 245 A;
- Nieuwe Binnenweg 249 A;
- Nieuwe Binnenweg 249 B;
- Nieuwe Binnenweg 277 A;
- Nieuwe Binnenweg 299 B;
- Nieuwe Binnenweg 300 B;
- Nieuwe Binnenweg 303;
- Nieuwe Binnenweg 307 A;
- Nieuwe Binnenweg 315 B;
- Nieuwe Binnenweg 317;
- Nieuwe Binnenweg 328 C;
- Nieuwe Binnenweg 332 A;
- Nieuwe Binnenweg 339;
- Nieuwe Binnenweg 341 A-B;
- Nieuwe Binnenweg 345 B;
- Nieuwe Binnenweg 346 A;
- Nieuwe Binnenweg 360 B;
- Nieuwe Binnenweg 363 B;
- Nieuwe Binnenweg 377;
- Nieuwe Binnenweg 403 A;
- Nieuwe Binnenweg 417 A;
- Tidemanstraat 1;
- Van Cittersstraat 14 B;
- Witte van Haemstedestraat 44 A;
- Witte van Haemstedestraat 44 B;
- 1^e Middellandstraat 51;
- 1^e Middellandstraat 68 AB;

- 1^e Middellandstraat 53;
 - 1^e Middellandstraat 57 A;
 - 1^e Middellandstraat 93 B;
 - 1^e Middellandstraat 100 B;
 - 1^e Middellandstraat 114 B;
 - 1^e Middellandstraat 127 B;
 - 1^e Middellandstraat 128 B;
 - 2^e Middellandstraat 17 A.
6. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'seksinrichting toegestaan', tevens een seksinrichting toegestaan.
Dit betreft de volgende adressen:
- 1^e Middellandstraat 115 – 117;
 - 2^e Middellandstraat 1.
7. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'belhuis toegestaan' tevens een belhuis toegestaan, met dien verstande dat zodra het in dit lid bedoelde gebruik als belhuis is vervangen door gebruik zoals bedoeld in het eerste lid, een belhuis niet langer is toegestaan.
Dit betreft de volgende adressen:
- Burgemeester Meineszplein 12 B;
 - Mathenesserplein 83;
 - Middellandplein 35 B;
 - Nieuwe Binnenweg 219 A;
 - Nieuwe Binnenweg 221;
 - Nieuwe Binnenweg 234 A;
 - Nieuwe Binnenweg 311;
 - Nieuwe Binnenweg 319 A;
 - Nieuwe Binnenweg 336 B;
 - Nieuwe Binnenweg 375;
 - Nieuwe Binnenweg 389 A;
 - 1^e Middellandstraat 84 B;
 - 1^e Middellandstraat 106 B;
 - 1^e Middellandstraat 110 C;
 - 1^e Middellandstraat 126 B;
 - 2^e Middellandstraat 19 A.
8. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is uitsluitend op de volgende op de plankaart met de aanduiding "maatbestemming toegestaan" aangeduide adressen tevens een "chemische wasserij" als bedoeld in de Lijst van bedrijfsactiviteiten (SBI-code 9301.2) behorende bij deze voorschriften, toegestaan:
2^e Middellandstraat 9-b (begane grond);
Nieuwe Binnenweg 279-b (begane grond).
9. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 6 - Gemengde bebouwing I, II, III, IV, V en VI

1. De gronden, aangewezen voor "gemengde bebouwing I", zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken waarin zijn toegestaan,
 - winkels, maatschappelijke voorzieningen, kantoren met een b.v.o. van maximaal 500 m² per kantoorvestiging en bedrijven als bedoeld in lid 8 van dit artikel, uitsluitend op de begane grond,
 - woningen zowel op de begane grond als op de verdiepingen, met de daarbij behorende berg-en stallingsruimten, ondergrondse parkeervoorzieningen, tuinen, ontsluitingswegen en -paden;

- b. de bestemming “archeologisch waardevol gebied A, B, C en D”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. De gronden, aangewezen voor “gemengde bebouwing II”, zijn bestemd voor:
- a. bouwwerken waarin zijn toegestaan,
- winkels, showrooms, kantoren met een b.v.o. van maximaal 500 m² per kantoorvestiging en bedrijven als bedoeld in lid 8 van dit artikel, zowel op de begane grond als op de verdiepingen,
 - maatschappelijke voorzieningen, zowel op de begane grond als op de verdiepingen (met uitzondering van geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen als bedoeld in lid 7 van dit artikel, op de begane grond),
 - woningen, uitsluitend op de verdiepingen,
- met de daarbij behorende berg- en stallingsruimten, al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen, tuinen, ontsluitingswegen en -paden;
- b. de bestemming “archeologisch waardevol gebied C en D”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
3. De gronden, aangewezen voor “gemengde bebouwing III”, zijn bestemd voor:
- a. bouwwerken waarin zijn toegestaan,
- winkels, bedrijven als bedoeld in lid 8 van dit artikel, kantoren met een b.v.o. van maximaal 500 m² per kantoorvestiging, uitsluitend op de begane grond,
 - maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen als bedoeld in lid 7 van dit artikel), uitsluitend op de begane grond,
 - woningen uitsluitend op de verdiepingen,
- met de daarbij behorende berg- en stallingsruimten, ondergrondse parkeervoorzieningen, tuinen, ontsluitingswegen en -paden;
- b. de bestemming “archeologisch waardevol gebied D”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
- 4.1. De gronden, aangewezen voor “gemengde bebouwing IV”, zijn bestemd voor:
- a. bouwwerken waarin zijn toegestaan,
- woningen, bijzonder woongebouw, kantoren met een b.v.o. van maximaal 500 m² per kantoorvestiging en bedrijven als bedoeld in in lid 8 van dit artikel, zowel op de begane grond als op de verdiepingen,
 - maatschappelijke voorzieningen uitsluitend op de begane grond,
- met de daarbij behorende berg- en stallingsruimten, ondergrondse parkeervoorzieningen, tuinen, ontsluitingswegen en -paden;
- b. de bestemming “archeologisch waardevol gebied B en D”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
5. De gronden, aangewezen voor “gemengde bebouwing V”, zijn bestemd voor:
- a. bouwwerken waarin zijn toegestaan,
- showrooms, kantoren met een b.v.o. van maximaal 500 m² per kantoorvestiging en bedrijven als bedoeld in lid 8 van dit artikel uitsluitend op de begane grond,
 - woningen uitsluitend op de verdiepingen,
- met de daarbij behorende berg- en stallingsruimten, ondergrondse parkeervoorzieningen, tuinen, ontsluitingswegen en -paden;
- b. de bestemming “archeologisch waardevol gebied C en D”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
6. De gronden, aangewezen voor “gemengde bebouwing VI”, zijn bestemd voor:
- a. bouwwerken waarin zowel op de begane grond als op de verdiepingen woningen en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan met de daarbij behorende berg- en stallingsruimten, ondergrondse parkeervoorzieningen, tuinen, ontsluitingswegen en -paden;
- b. de bestemming “archeologisch waardevol gebied B en D”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
7. Onder geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen zoals bedoeld in het tweede en het derde lid worden verstaan, de volgende krachtens de Wet geluidhinder bij AMVB aangewezen objecten:
- a. basisscholen;

- b. scholen voor voortgezet onderwijs (zoals bedoeld in de Wet op het voortgezet onderwijs);
 - c. instellingen voor hoger beroepsonderwijs;
 - d. algemene, categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen;
 - e. andere gezondheidszorggebouwen dan bedoeld onder d met de daarbij behorende terreinen.
8. Onder bedrijven, zoals bedoeld in het eerste, tweede, derde, vierde en vijfde lid, worden bedrijven verstaan, welke zijn vermeld in de categorieën 1 t/m 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij deze voorschriften.

Hiervan zijn de volgende bedrijven uitgezonderd: de handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (501,502, 504); autobeklederijen (5020.4; autowasserijen (5020.5); en de handel in auto- en motorfietsonderdelen en accessoires (503, 504).

9. Woningen, en voor bewoning bestemde gedeelten van een bijzonder woongebouw zoals bedoeld in dit artikel, mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huisgebonden beroep/bedrijf, mits:
- a. de woonfunctie van de desbetreffende woning c.q het desbetreffende voor bewoning bestemde gedeelte van dat bijzonder woongebouw in overwegende mate gehandhaafd blijft waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van die ruimte wordt gebruikt voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten;
 - b. de woning c.q het desbetreffende voor bewoning bestemde gedeelte van dat bijzonder woongebouw er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
 - c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
 - d. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het betreft detailhandelsactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.
10. In aanvulling op het bepaalde in het zesde lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'kantoor toegestaan', tevens een kantoor toegestaan.
Dit betreft: Mathenesserlaan 282, ten hoogste 3 bouwlagen.

11. In aanvulling op het bepaalde in het eerste, tweede, derde, vierde en vijfde lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'horeca toegestaan', tevens een horecavestiging toegestaan.

Dit betreft de volgende adressen:

- Adrien Mildersstraat 11 A;
- Aelbrechtskade 152 A;
- Aleidisstraat 103;
- Beukelsdijk 98;
- Beukelsweg 9 A;
- Burgemeester Meineszlaan 2 A;
- Burgemeester Meineszplein 1;
- Burgemeester Meineszplein 2 B;
- Burgemeester Meineszplein 23 B;
- De Jagerstraat 79 A;
- Essenburgstraat 112;
- Gerrit Jan Mulderstraat 2;
- Gerrit Jan Mulderstraat 16 B;
- 's-Gravendijkwal 109 A;
- 's-Gravendijkwal 115;
- 's-Gravendijkwal 127 – 129;
- 's-Gravendijkwal 133 – 135;
- 's-Gravendijkwal 141;
- Heemraadstraat 37;
- Henegouwerlaan 73;
- Hooi drift 127 A;
- Mathenesserplein 21 B;
- Nieuwe Binnenweg 426;
- Nieuwe Binnenweg 452 B;

- Nieuwe Binnenweg 454 A;
- Nieuwe Binnenweg 575 – 581;
- Rochussenstraat 357 B;
- Schonebergerweg 35;
- Samuel Müllerplein 19;
- Van Cittersstraat 1;
- Van Cittersstraat 20 A;
- Vierambachtsstraat 3;
- Vierambachtsstraat 5;
- Vierambachtsstraat 9 C-B;
- Vierambachtsstraat 21;
- Vierambachtsstraat 32 A;
- Vierambachtsstraat 80;
- Vierambachtsstraat 110 A;
- Vierambachtsstraat 122.

12. In aanvulling op het bepaalde in het eerste, derde en vierde lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'seksinrichting toegestaan', tevens een seksinrichting toegestaan.

Dit betreft de volgende adressen:

- Claes de Vrieselaan 17;
- Gerrit van de Lindestraat 28;
- 's-Gravendijkwal 47 A;
- 's-Gravendijkwal 93;
- 's-Gravendijkwal 115;
- 's-Gravendijkwal 141;
- Rochussenstraat 343 A;
- Vierambachtsstraat 83 A..

13. In aanvulling op het bepaalde in het eerste en het vijfde lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'garagebedrijf toegestaan', op de begane grond tevens een garagebedrijf toegestaan welke is vermeld in de categorieën 1 t/m 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze voorschriften.

Dit betreft de volgende adressen:

- Aelbrechtskade 12;
- Aelbrechtskade 13;
- Aelbrechtskade 22
- Aelbrechtskade 41;
- Aelbrechtskade 103;
- Aelbrechtskade 104;
- Aelbrechtskade 105;
- Aelbrechtskade 106;
- Aelbrechtskade 107;
- Aelbrechtskade 108;
- Aelbrechtskade 116;
- Aelbrechtskade 117;
- Aelbrechtskade 118;
- Aelbrechtskade 119;
- Aelbrechtskade 125;
- Aelbrechtskade 126;
- Aelbrechtskade 127;
- Aelbrechtskade 128;
- Aelbrechtskade 148;
- Aelbrechtskade 149;
- Aelbrechtskade 153;
- Aelbrechtskade 154;
- Aelbrechtskade 155;
- Aelbrechtskade 156;
- Aelbrechtskade 157;
- Aleidisstraat 18B;
- Groshansstraat 10A;

- Hooi drift 137A t/m 143;
- Joost van Geelstraat 62;
- Passerelstraat 25A/B;
- Robert Fruinstraat 20;
- Samuel Müllerstraat 9A;
- Tidemanstraat 11A/13;
- Van Oosterzeestraat 3B;
- Volmarijnstraat 98A t/m 102;
- Volmarijnstraat 136;
- Volmarijnstraat 144B.

14. In aanvulling op het bepaalde in het eerste, het tweede, het derde en het vierde lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'belhuis toegestaan' tevens een belhuis toegestaan, met dien verstande dat zodra het gebruik als belhuis is vervangen door gebruik zoals bedoeld in genoemde leden, een belhuis niet langer is toegestaan.

Dit betreft de volgende adressen:

- Aleidisstraat 105 A;
- Burgemeester Meineszlaan 102 A;
- Duivenvoordestraat 83 A;
- Duivenvoordestraat 85 A;
- Duivenvoordestraat 91 A;
- Nieuwe Binnenweg 436 B;
- Schietbaanlaan 39 A;
- Van Cittersstraat 17 E;
- Vierambachtsstraat 38 B;
- Vierambachtsstraat 45 B;
- Vierambachtsstraat 78 B;
- Vierambachtsstraat 79 B;
- Vierambachtsstraat 106 A;
- Vierambachtsstraat 112 A;
- Vierambachtsstraat 129 A;
- Vierambachtsstraat 143 A;

15. In In aanvulling op het bepaalde in het derde lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'amusementshal toegestaan' tevens een amusementshal toegestaan op de begane grond en eerste verdieping.

Dit betreft: 1^e Middellandstraat 115, 117 en 119.

16. In aanvulling op het bepaalde in het eerste en het vijfde lid, is uitsluitend op de volgende op de plankaart met de aanduiding "maatbestemming toegestaan" aangeduide adressen tevens een bedrijf toegestaan dat niet voorkomt in de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze voorschriften; met dien verstande dat op onderstaande adressen - op de begane grond - uitsluitend de aldaar genoemde bedrijvigheid is toegestaan:

- Aelbrechtskade 16, inzamelingsbedrijf in Non-Ferrometalen (SBI-code 5157.2);
- Aelbrechtskade 24b - 26b, aannemersbedrijf (SBI-code 45);
- Aelbrechtskade 112 - 114, metaal draaierij (SBI-code 29);
- Aelbrechtskade 120, aannemersbedrijf (SBI-code 45);
- Aelbrechtskade 122/ Samuel Müllerstraat 33, aannemersbedrijf (SBI-code 45);
- Aelbrechtskade 124, een loodgietersbedrijf (SBI-code 45);
- Ruilstraat 47 - 49, bouwbedrijf (SBI-code 45);
- Van der Hilststraat 6 - 10, aannemersbedrijf (SBI-code 45);
- Schietbaanlaan 45 - 47, autoverhuurbedrijf (SBI-code 712).

17. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het achtste lid ten behoeve van het toestaan van andere dan de aldaar genoemde beroepen/bedrijven, die daarmee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de milieudeskundige te overleggen.

18. Indien voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, het tweede lid onder b, het derde lid onder b, het vierde lid onder b, het vijfde lid onder b en het zesde lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 7 - Maatschappelijke voorzieningen

1. De gronden, aangewezen voor "maatschappelijke voorzieningen", zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken ten dienste van sociale, culturele, medische, educatieve, recreatieve of levensbeschouwelijke voorzieningen, dan wel ten behoeve van de openbare dienst, met inbegrip van een dienstwoning per instelling indien het goed functioneren van de desbetreffende instelling zulks vordert en met een inhoud van maximaal 450 m³, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, ondergrondse parkeer voorzieningen, groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen;
 - b. de bestemmingen "archeologisch waardevol gebied A, B en D" en "hoofdwatgang", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 8 - Horeca

1. De gronden, aangewezen voor "horeca", zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken, waarin horeca is toegestaan, met de daarbij behorende tuinen, erven en ondergrondse parkeervoorzieningen;
 - b. de bestemming "archeologisch waardevol gebied D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 9 - Hotel

1. De gronden aangewezen voor "hotel", zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken waarin een hotel is toegestaan, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, ondergrondse parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen;
 - b. de bestemming "archeologisch waardevol gebied D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'horeca toegestaan', tevens een horecavestiging toegestaan.
Dit betreft de volgende adressen:
 - Beukelsdijk 16 A;
 - Graaf Florisstraat 68 - 70;
 - 's-Gravendijkwal 7;
 - Heemraadssingel 90;
 - Heemraadssingel 92 - 94;
 - Henegouwerplein 56 - 58;
 - Rochussenstraat 345;
 - Zwaerdecroonstraat 40.

3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 10 - Bedrijven

1. De gronden, aangewezen voor "bedrijven", zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken, opslag- en werkterreinen ten behoeve van bedrijven, welke zijn vermeld in de categorieën 1 t/m 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij deze voorschriften, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, ondergrondse parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen;
 - b. de bestemming "archeologisch waardevol gebied D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "maatbestemming toegestaan", tevens een constructiewerkplaats in gesloten gebouw toegestaan (SBI-code 281.1). Dit betreft: RFC-weg 167.
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste lid, ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde bedrijven, die daarmee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de milieudeskundige te overleggen.
4. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 11 - Kantoren

1. De gronden, aangewezen voor "kantoren", zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken, waarin kantoren zijn toegestaan, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen;
 - b. de bestemming archeologisch waardevol gebied B en D, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.
3. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, zijn ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "educatieve voorzieningen toegestaan" tevens educatieve voorzieningen toegestaan. Dit betreft: Mathenesserlaan 321.
4. onder educatieve voorzieningen als bedoeld in lid 3 worden verstaan: voorzieningen ten behoeve van (jong)volwasseneneducatie dat vergelijkbaar is met voortgezet onderwijs en voortgezet middelbaar beroepsonderwijs waarbij de nadruk ligt op inburgeringsonderwijs. Technisch beroepsonderwijs, zoals bouw- en motorvoertuigtechniek, elektrotechniek en werktuigbouwkunde zijn hier niet onder begrepen".

Artikel 12 - Speel- en sportvoorzieningen

1. De gronden, aangewezen voor "speel- en sportvoorzieningen", zijn bestemd voor:
 - a. speel- en sportvelden, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, ondergrondse parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - b. de bestemmingen "archeologisch waardevol gebied A en D" en "hoofdwatergang", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, zoals clubgebouwen, kleedgelegenheden en lichtmasten, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals een brug, een duiker, een steiger, een vlonder.
3. In aanvulling op het tweede lid is het binnen deze bestemming tevens toegestaan één blokhut met een hoogte van maximaal 4 meter en een grondoppervlakte van 50 m² te plaatsen binnen het gedeelte van deze bestemming dat wordt omsloten door de Oostervantstraat, de Duivenvoordestraat, de 1^e Middellandstraat en de 's-Gravendijkwal.
4. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 13 - Nutstuinen

1. De gronden, aangewezen voor "nutstuinen", zijn bestemd voor:
 - a. nutstuinen met bijbehorende voorzieningen, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - b. de bestemmingen "archeologisch waardevol gebied D" en "hoofdwatergang", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. In de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, speelelementen, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals een brug, een duiker;
 - b. voor zover deze gronden grenzen aan de bestemming "spoorweg" zoals bedoeld in artikel 22, gebouwen ten dienste van het spoorwegverkeer.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het tweede lid, voor de bouw van in de bestemming passende gebouwtjes, zoals een volière, een kleine stal, een kiosk en niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van onderhoud en beheer, met dien verstande dat:
 - a. van de oppervlakte van de voor "nutstuinen" aangewezen gronden ten hoogste 150 m² door gebouwtjes mag worden ingenomen;
 - b. de goothoogte van een gebouwtje niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - c. de grondoppervlakte van een gebouwtje niet meer mag bedragen dan 25 m².
4. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 14 - Erf

1. De gronden, aangewezen voor "erf", zijn bestemd voor:
 - a. erf en tuin, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, ondergrondse parkeervoorzieningen en waterlopen;

- b. de bestemming “archeologisch waardevol gebied B, C en D”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
- 2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede zijn bestemd voor de ingevolge de aangrenzende bestemming toegelaten doeleinden in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijke) met een diepte van ten hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,5 meter boven maaiveld.
- 3. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals een pergola, een carport of een keermuur.
- 4. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 15 - Tuin

- 1. De gronden, aangewezen voor “tuin”, zijn bestemd voor:
 - a. tuin, met de daarbij behorende paden, ondergrondse parkeervoorzieningen en waterpartijen;
 - b. de bestemming “archeologisch waardevol gebied A, B, C en D”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
- 2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede zijn bestemd voor de ingevolge de aangrenzende bestemming toegelaten doeleinden in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijk) met een diepte van te hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,5 meter boven maaiveld.
- 3. Op de in het eerste lid bedoelde gronden, mag niet worden gebouwd, behoudens aanbouwen aan de oorspronkelijke achtergevel van een gebouw, mits:
 - de hoogte aanbouw niet hoger bedraagt dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het gebouw waaraan de aanbouw gerealiseerd wordt, met een maximum van 4 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein;
 - de diepte aanbouw niet meer bedraagt dan 3,5 meter;
 - de achtertuin door dat bouwen voor niet meer dan 30% bebouwd wordt.
- 4. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.
- 5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het derde lid voor het bouwen van een brandtrap.

Artikel 16 - Bergingen

- 1. De gronden, aangewezen voor “bergingen”, zijn bestemd voor:
 - a. gebouwtjes, dienend als berging voor huishoudelijke doeleinden en ondergrondse parkeervoorzieningen;
 - b. de bestemming “archeologisch waardevol gebied D”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
- 2. De hoogte van de in het eerste lid bedoelde gebouwtjes mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 17 - Achterbouw

1. De gronden, aangewezen voor "achterbouw", zijn bestemd voor:
 - a. erf en tuin, zoals bedoeld in respectievelijk de artikelen 14 en 15, en/of achterbebouwing en ondergrondse parkeervoorzieningen;
 - b. de bestemming "archeologisch waardevol gebied B en D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. De achterbebouwing moet geheel aansluiten aan en een geheel vormen met het voorliggende gebouw en de hoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.
3. De achterbebouwing dient qua gebruik een onverbrekelijk geheel te vormen met de begane-grondlaag van het voorliggende gebouw.
4. De gronden, gelegen op de hoogte van en ter plaatse van de dakafdekking van de achterbouw, zijn bestemd voor daktuin en/of dakterras ten behoeve van de daaraan grenzende woning, waarop uitsluitend mogen worden gebouwd:
 - a. in de bestemming tuin passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. dakopbouwen ten dienste van het functioneren van de ondergelegen gebouwen, zoals een luchtkoker, een lichtkoepel.
5. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 18 - Garages

1. De gronden, aangewezen voor "garages", zijn bestemd voor:
 - a. gebouwtjes, dienend voor de stalling van personenauto's, motorrijwielen en (brom-)fietsen en voor berging voor huishoudelijke doeleinden;
 - b. de bestemming "archeologisch waardevol gebied D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. De hoogte van de in het eerste lid bedoelde gebouwtjes mag niet meer bedragen dan 3 meter.
3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 19 - Voorzieningen van openbaar nut

1. De gronden, aangewezen voor "voorzieningen van openbaar nut", zijn bestemd voor:
 - a. voorzieningen van openbaar nut, zoals een elektriciteitsvoorziening en gemaal, met de daarbij behorende groenvoorzieningen, ontsluitingspaden en –wegen en ondergrondse parkeervoorzieningen;
 - b. de bestemming "archeologisch waardevol gebied B en D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

2. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 20 - Verkeersweg

1. De gronden, aangewezen voor "verkeersweg", zijn bestemd voor:
 - a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen met bovenleidingen, tramhaltes, fietspaden, parkeerplaatsen, ondergrondse parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten, bruggen, duikers;
 - b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven;
 - c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - d. openbare nutsvoorzieningen;
 - e. de bestemmingen "leiding", "waterkering", "archeologisch waardevol gebied A, B, C en D" en "hoofdwatgang", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede zijn bestemd voor de ingevolge de aangrenzende bestemming toegelaten doeleinden in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijk) met een diepte van te hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,5 meter boven maaiveld.
3. Op de in het eerste lid bedoeld gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, te weten:
 - a. de in het eerste lid bedoelde kunstwerken;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals portalen ten behoeve van de bewegwijzering, straatmeubilair, verfraaiingselementen, tramhaltes, reclame-inrichtingen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, openbare nutsvoorzieningen, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard zoals een brug, een duiker.
4. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder e, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 21 - Verblijfsgebied

1. De gronden, aangewezen voor "verblijfsgebied", zijn bestemd voor:
 - a. verkeers- en verblijfsruimte, te weten:
 - voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen;
 - voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen;
 - b. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - c. openbare nutsvoorzieningen;
 - d. ondergrondse parkeervoorzieningen;
 - e. de bestemmingen "metro (ondergronds)", "leiding", "waterkering", "archeologisch waardevol gebied A, B, C en D" en "hoofdwatgang", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede zijn bestemd voor de ingevolge de aangrenzende bestemming toegelaten doeleinden in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijk) met een diepte van te hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,5 meter boven maaiveld.

3. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, speelelementen, reclame-inrichtingen, fietsbergingen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, openbare nutsvoorzieningen, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard zoals een brug, een duiker.
4. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder e, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 22 - Spoorweg

1. De gronden, aangewezen voor “spoorweg”, zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsruimte, te weten:
 - a. voorzieningen ten behoeve van het spoorwegverkeer, zoals spoorbanen met bovenleidingen, met de daarbij behorende kunstwerken, zoals bruggen, viaducten en duikers;
 - b. geluidswerende voorzieningen;
 - c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - d. de bestemming “archeologisch waardevol gebied D”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, te weten:
 - a. de in het eerste lid bedoelde kunstwerken;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, geluidsschermen, alsmede voor de functionering van het spoorwegverkeer noodzakelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals seinpalen en overwegbomen;
 - c. voor het goed functioneren van het spoorwegverkeer noodzakelijke gebouwen met een hoogte van maximaal 5 meter en een b.v.o. per gebouw van maximaal 150 m².
3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder d, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 23 - Metro (ondergronds)

1. De gronden aangewezen voor “metro (ondergronds)”, zijn bestemd voor:
 - a. ondergrondse spoorbanen ten dienste van het metroverkeer met de daarbij behorende ondergrondse bouwwerken zoals een spoortunnel, perrons en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de functionering van het spoorwegverkeer;
 - b. de bestemmingen “verblijfsgebied”, “water”, “waterkering”, “archeologisch waardevol gebied D” en “hoofdwatergang”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend de in het eerste lid onder a bedoelde bouwwerken worden gebouwd.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van krachtens het eerste lid onder b toegestane bebouwing, mits de belangen van de metro niet worden geschaad. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de metrobeheerder te overleggen. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling voorschriften verbinden ter bescherming van de belangen van de metro.

4. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 24 - Gebouwde parkeervoorzieningen

1. De gronden, aangewezen voor "gebouwde parkeervoorzieningen", zijn bestemd voor:
 - a. gebouwde parkeervoorzieningen, zoals een al dan niet ondergrondse parkeergarage, een parkeerdek;
 - b. de bestemming "archeologisch waardevol gebied D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 25 - Groen

1. De gronden, aangewezen voor "groen", zijn bestemd voor:
 - a. park, plantsoen, ondergrondse parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen, speelgelegenheden, ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden, tuin onbebouwd en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - b. de bestemmingen "leiding", "archeologisch waardevol gebied A, B en D" en "hoofdwatergang", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede zijn bestemd voor de ingevolge de aangrenzende bestemming toegelaten doeleinden in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijk) met een diepte van te hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,5 meter boven maaiveld.
3. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, speelelementen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, openbare nutsvoorzieningen, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard zoals een brug, een duiker.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het derde lid voor de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen van geringe omvang - niet zijnde verkooppunten voor motorbrandstoffen - zoals een kiosk, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 60 m³.
5. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 26 - Water

1. De gronden, aangewezen voor "water", zijn bestemd voor:
 - a. singels en waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding van het omliggende gebied, met de daarbij behorende voorzieningen zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;

- b. de bestemmingen “metro (ondergronds)”, “waterkering”, “archeologisch waardevol gebied A, B en D” en “hoofdwatergang”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige en/of recreatieve aard worden gebouwd, zoals een brug, een duiker, een steiger, een vlonder.
3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 27 - Leiding

1. De gronden, aangewezen voor “leiding”, zijn bestemd voor:
 - a. een ondergrondse rioolwaterpersleiding en een ondergrondse 150 kV-hoogspanningsverbinding, met de daarbij behorende voorzieningen;
 - b. de bestemmingen “verkeersweg”, “verblijfsgebied”, “groen” en “archeologisch waardevol gebied B en D”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in het eerste lid onder a bedoelde rioolwaterpersleiding worden gebouwd.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van krachtens het eerste lid onder b toegestane bebouwing, mits de belangen van de ondergrondse rioolwaterpersleiding en de ondergrondse hoogspanningsverbinding niet worden geschaad. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de leidingbeheerder te overleggen. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling voorschriften verbinden ter bescherming van de belangen van de rioolwaterpersleiding.

Aanlegvergunning

4. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 - a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen;
 - c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen en afgraven alsmede door ophogen;
 - d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - e. het verrichten van graafwerkzaamheden.

Een aanlegvergunning wordt verleend, indien daardoor het doelmatig functioneren van de rioolwaterpersleiding of de 150 kV-hoofdspanningsverbinding niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

Alvorens de aanlegvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de leidingbeheerder te overleggen.

5. Het bepaalde in het vierde lid is niet van toepassing op normale werkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavig gebied.
6. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 28 - Waterkering

1. De gronden, aangewezen voor "waterkering", zijn bestemd voor:
 - a. waterkering met de daarbij behorende waterstaatswerken zoals taluds, glooiingen en onderhoudswegen, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard zoals duikers, keerwanden en beschoeiingen;
 - b. de bestemmingen "metro (ondergronds)", "verkeersweg", "verblijfsgebied", "water", "archeologisch waardevol gebied D", en "hoofdwatgang", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend de in het eerste lid onder a bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van krachtens het eerste lid onder b toegestane bebouwing, mits de belangen van de waterkering niet worden geschaad. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de dijkbeheerder te overleggen. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling voorschriften verbinden ter bescherming van de belangen van de waterkering.
4. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 29 - Archeologisch waardevol gebied A, B, C en D

1. De gronden, aangewezen voor "archeologisch waardevol gebied", zijn bestemd voor:
 - a. behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden;
 - b. alle overige bestemmingen, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) dienen te worden verricht die dieper reiken dan 5 meter beneden NAP (in gebied A), dan wel dieper reiken dan 2,5 meter beneden NAP (in gebied B) of dieper reiken dan 1,5 meter beneden NAP (in gebied C).

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van krachtens het eerste lid onder b toegelaten bebouwing waarvoor bouwwerkzaamheden dienen te worden verricht die dieper reiken dan 5 meter beneden NAP (voor gebied A), dieper reiken dan 2,5 meter beneden NAP (voor gebied B) of dieper reiken dan 1,5 meter beneden NAP (voor gebied C), mits de archeologische waarden dit gedogen. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de bouwvergunning aan burgemeester en wethouders een advies van de archeologisch deskundige te overleggen.

Aan een vrijstelling kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door de archeologisch deskundige.

Aanlegvergunning

4. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders graafwerkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 5 meter beneden NAP (voor gebied A), dan wel dieper reiken dan 2,50 meter beneden NAP (voor gebied B) of dieper reiken dan 1,5 meter beneden NAP (voor gebied C). Binnen het op de plankaart als gebied D aangegeven gebied (met uitzondering van bestaande wegcunetten en leidingcunetten) is het tevens verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders graafwerkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren over een terreinoppervlak groter dan 200 m² en dieper dan 2,5 meter beneden NAP.
- Het vereiste van een aanlegvergunning geldt niet voor activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en voor activiteiten welke reeds in uitvoering waren ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

Een aanlegvergunning wordt verleend indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Alvorens de aanlegvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige te overleggen.

Aan een aanlegvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door de archeologisch deskundige.
5. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 30 - Hoofdwatgang

1. De gronden, aangewezen voor "hoofdwatgang", zijn bestemd voor:
 - a. het gebruik als waterberging en vrij doorstromingsgebied van water, met de daarbij behorende voorzieningen;
 - b. de bestemmingen "maatschappelijke voorzieningen", "speel- en sportvoorzieningen", "nutstuinen", "verkeersweg", "verblijfsgebied", "metro (ondergronds)", "groen", "water", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied B en D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het in het eerste lid onder a bedoelde gebruik, worden gebouwd.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van krachtens het eerste lid onder b toegelaten bebouwing, mits de belangen van de hoofdwatgang niet worden geschaad. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de beheerder van de hoofdwatgang te overleggen. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling voorschriften verbinden ter bescherming van de belangen van de hoofdwatgang.
4. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Aanvullende bepalingen

Artikel 31 - Algemene vrijstelling

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan:

Kleine bouwwerken

- a. voor de bouw van - niet voor bewoning bestemde - kleine bouwwerken van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes voor verkeersdiensten, transformatorgebouwtjes, verdeelkasten, gasdrukregel- en meetstations, gemaalgebouwtjes, met dien verstande, dat de inhoud van een bouwwerk, als hier bedoeld, niet meer mag bedragen dan 60 m³;

Begrenzing weg(profiel), bouwblok, terrein

- b. indien op ondergeschikte punten een geringe afwijking in de begrenzing, het beloop of het profiel van een weg, de ligging of de vorm van een bouwblok of een terrein c.q. waterloop of de hoogte van een bouwwerk in het belang van het te verwachten verkeer, de volkshuisvesting en/of een behoorlijke bebouwing c.q. inrichting noodzakelijk is, dan wel de noodzaak daartoe bij uitzetting van het plan op het terrein blijkt, met dien verstande dat, hierdoor de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;

Hoogte, begane grondlaag

- c. voor zover het betreft het bepaalde ten aanzien van de maximaal toegelaten hoogte van een begane-grondlaag en/of achterbouw, door hiervoor een maat van ten hoogste 6 meter toe te staan in gevallen waarin dit ten behoeve van het behoorlijk functioneren van de in het desbetreffende gebouw gesitueerde vestiging van een winkel, bedrijf of instelling nodig is en een uit stedenbouwkundig oogpunt verantwoorde aansluiting op de omgeving is gewaarborgd;

bouwhoogte, kap

- d. ten behoeve van overschrijding van de toegestane maximale nokhoogte, zoals bedoeld in artikel 2, lid 3, onder b, voor de bouw van een kap met grotere hellingshoeken, dan voortvloeit uit het bepaalde ten aanzien van de maximale nokhoogte, met dien verstande, dat de dakhellingen niet meer dan 40 graden mogen bedragen;

Hoogte, extra bouwlaag

- e. ten behoeve van het vergroten van het maximaal aantal toegestane bouwlagen van gebouwen, middels het toestaan van één extra bouwlaag met een hoogte van maximaal 3,2 meter en een profiel dat blijft binnen het profiel van een kap met dakhellingen van 60 graden, in die gevallen dat realisering van het bouwprogramma dit noodzakelijk maakt en de gegeven stedenbouwkundige situatie zonder bezwaar een meer intensieve bebouwing in deze zin toelaat, met dien verstande, dat indien een vrijstelling betrekking heeft op woningen of andere gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, verlening slechts is toegestaan, indien de ter zake toepasselijke (hogere) grenswaarden voor wegverkeerslawaaï niet worden overschreden;

Hoogte, extra bouwlaag

- f. ten behoeve van het verhogen van het op de plankaart maximaal aantal toegestane bouwlagen met één bouwlaag, in gevallen waarin een sloop/nieuwbouwproject hiertoe aanleiding geeft en vanuit stedenbouwkundig oogpunt een verantwoorde aansluiting van de nieuwbouw op de aanliggende bestaande omgeving gewaarborgd is. Een en ander met dien verstande dat de ter zake toepasselijke milieuregeling niet wordt overschreden.

Artikel 32 - Wijziging van het plan

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan te wijzigen:

Parkeervoorzieningen

ten behoeve van de realisatie van al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen. Een en ander met dien verstande dat:

- overeenstemming bestaat met milieuregelgeving;
- een goede verkeersafwikkeling gewaarborgd is; en
- realisatie van (gedeeltelijk) bovengrondse parkeervoorzieningen slechts is toegestaan indien realisatie van geheel ondergrondse parkeervoorzieningen financieel, stedenbouwkundig dan wel bouwtechnisch niet mogelijk is.

Bouwen in te wijzigen plangedeelte

2. Het bouwen van de in het eerste lid bedoelde bouwwerken is slechts toegestaan overeenkomstig een door Gedeputeerde Staten goedgekeurde wijziging van het bestemmingsplan.
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid ten behoeve van het bouwen overeenkomstig een in voorbereiding zijnde wijziging van dit bestemmingsplan na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten, tenzij Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de wijziging geen goedkeuring behoeft en er gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp-wijzigingsplan zijn ingebracht.

Procedure

4. Alvorens een wijziging ingevolge het eerste lid vast te stellen, dan wel een verklaring van geen bezwaar, zoals bedoeld in het voorgaande lid, aan te vragen, stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden gedurende vier weken in de gelegenheid eventuele zienswijzen tegen het ontwerp voor de wijziging, dan wel tegen het desbetreffende bouwplan schriftelijk bij hun college kenbaar te maken. Het ontwerp voor de wijziging dan wel het bouwplan, ligt daartoe gedurende deze termijn ter inzage. Burgemeester en wethouders voegen een afschrift van de ingediende zienswijzen onderscheidenlijk bij hun verzoek tot goedkeuring van de wijziging, dan wel bij de aanvraag om de verklaring van geen bezwaar aan Gedeputeerde Staten.

Artikel 33 - Gebruik

1. Het is verboden de in dit bestemmingsplan gelegen onbebouwde gronden en de in het plan gelegen bouwwerken geheel of gedeeltelijk te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven, op een wijze of tot een doel, strijdig met de daaraan in het plan gegeven bestemming(en) en/of het volgens de voorschriften uitsluitend toegestane gebruik, dan wel met de uit deze voorschriften voortvloeiende aard van de bebouwing.

Vrijstelling

2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 34 - Overgangsbepaling

Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

1. Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan dan wel daarna gebouwd worden of kunnen worden met inachtneming van het bepaalde in de Woningwet, en die afwijken of zouden afwijken van dit plan, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijkingen van dit plan niet worden vergroot en behoudens onteigening overeenkomstig de wet:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na verwoesting door een calamiteit worden herbouwd, mits de desbetreffende bouwaanvraag wordt aangevraagd binnen twee jaar nadat deze calamiteit heeft plaatsgevonden.

Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

2. Het ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan bestaande gebruik van onbebouwde gronden en van bouwwerken, dat in strijd is met dit bestemmingsplan, mag worden voortgezet en zodanig worden gewijzigd, dat het in dezelfde als wel in mindere mate strijdigheid met dit bestemmingsplan oplevert.

Uitzonderingen op het overgangsrecht

3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.
4. Het tweede lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.

Artikel 35 - Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 27 vierde lid, artikel 29 vierde lid of artikel 33 eerste lid, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 36 - Naamgeving

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam "Voorschriften bestemmingsplan Middelland/Het Nieuwe Westen".

Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij de voorschriften van bestemmingsplan Middelland/Het Nieuwe Westen

Toelichting

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten geeft aan welke bedrijven binnen het plangebied in beginsel zijn toegestaan. Alle bedrijfsactiviteiten zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij milieucategorie 1 betekent dat een bedrijfstype weinig potentiële milieuhinder veroorzaakt en milieucategorie 5 of 6 veel milieuhinder veroorzaakt.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft de lijst van bedrijfstypen ingedeeld aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 (SBI'93) van het CBS. Voor de zonering en de bij de zones behorende bedrijfscategorieën is uitgegaan van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering – 2001". Per type bedrijf zijn afstanden gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De lijst van bedrijfsactiviteiten volgt de publicatie van de VNG, maar met een algemeen verschil. De lijst gaat alleen over activiteiten die in een bedrijfsbestemming zijn toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld sport- en recreatieve voorzieningen niet opgenomen, omdat die in Rotterdam een aparte bestemming zijn.

Indicatie milieuhinder

Om inzicht te krijgen in de toekomstige invloed die elk bedrijfstype op de woonomgeving heeft, is per type bedrijf de potentiële milieubelasting bepaald. Deze potentiële milieubelasting is een indicatie voor de hinder afkomstig van een bedrijf, wat wil zeggen dat de afstanden niet de feitelijke milieuhinder geven, maar gebaseerd zijn op indicatieve gegevens uitgaande van een gemiddeld modern bedrijf, representatief voor die specifieke bedrijfsvoering. De afstanden hebben derhalve een indicatief karakter. De potentiële milieubelasting wordt bepaald door de activiteiten van een bedrijf. De afstanden zijn onder andere vastgesteld aan de hand van ervaringen in de praktijk. Hierbij is rekening gehouden met het karakter van het plangebied en de omgeving.

Continu en zonering

In de tabel is achter de afstand voor geluid – waar van toepassing – de letter C voor continu opgenomen. Hiermee is dan aangegeven dat de meeste bedrijven binnen het betreffende type continu in bedrijf zijn met die activiteiten die bepalend zijn voor het geluidniveau. Voorts is achter de afstand voor geluid – waar van toepassing – de letter Z van zonering opgenomen. Het gaat hier om bedrijven die zeer veel geluid produceren en als zodanig in het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit bij de Wet milieubeheer zijn aangewezen. Als deze bedrijven in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, dan moet door de Provincie rondom het betreffende bedrijventerrein een toetsingszone worden vastgesteld.

Indices

In de tabel zijn indices opgenomen voor verkeer en visuele hinder. De verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn kwalitatief beoordeeld en weergegeven met een index. De index loopt van 1 tot 3, waarbij 1 staat voor geen of een geringe emissie of hinder, 2 voor aanzienlijke en 3 voor zeer ernstige emissie of hinder. De verkeersaantrekkende werking heeft betrekking op al het autovervoer van en naar de inrichting. De index voor visuele hinder is een zeer grove indicator voor de visuele inpasbaarheid van bedrijven.

Opmerkingen

In de laatste kolommen van de tabel zijn B, D of L geplaatst voor opmerkingen over Bodem, Divers en Lucht. De letter B is gegeven indien een gemiddeld bedrijf binnen dat type een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft. Daarmee is de index een hulpmiddel bij de selectie van toelaatbare bedrijven op gevoelige gronden. De letter D geeft aan dat het betreffende bedrijfstype zeer divers is en tot een grotere diversiteit in afstanden kan leiden. Dit geldt vaak voor chemische bedrijven. De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is vaak niet te vertalen in een standaardafstand tot mensen of gevoelige bestemmingen. Als de letter L in de tabel is vermeld kunnen er overwegingen zijn om de genoemde grootste afstand te verhogen.

De aanbevolen indicatieve afstand tussen een bedrijf en woningen:

categorie 1: afstand tot woningen 0 of 10 meter

categorie 2: afstand tot woningen 30 meter

categorie 3: afstand tot woningen 50 of 100 meter
categorie 4: afstand tot woningen 200 of 300 meter
categorie 5: afstand tot woningen 500, 700 of 1000 meter
categorie 6: afstand tot woningen 1500 meter

Plangebied

Voor dit plangebied zijn geen bedrijven toegelaten uit een categorie hoger dan categorie 2, deze zijn dan ook niet in deze lijst opgenomen.

Strategische milieu beoordeling

Wanneer de bedrijvenlijst behorend bij het bestemmingsplan mogelijkheden biedt om MER-(beoordelings)plichtige bedrijven te vestigen geeft het bestemmingsplan daarmee het kader, zoals bedoeld in de Europese richtlijn (2001/42EG) en zal in dat geval voor het bestemmingsplan een planm.e.r. gevoerd moeten worden. De richtlijn voor de planm.e.r. is bedoeld om milieu-effecten van plannen en programma's tijdens de voorbereiding daarvan in beeld te brengen in een milieuraapport (een PlanMER). Voor de zwaardere milieucategorieën is in de meeste gevallen een planm.e.r. nodig.

Door het toestaan van enkele activiteiten uit de oorspronkelijke VNG-lijst categorie 2 is in die gevallen voor het plan een planm.e.r. nodig. De lijst van categorie 2 is geschoond van activiteiten die MER-(beoordelings)plichtig zijn. Daarnaast is van een aantal activiteiten uit de standaard VNG-lijst de hoeveelheid of productiecapaciteit beperkt, deze aanpassing is aangegeven met een "a" in de derde kolom.

Het gebruik van een aangepaste lijst voorkomt dat dit plan onbedoeld toch het kader biedt en een planm.e.r. noodzakelijk is om de milieu-effecten in beeld te brengen.

SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden				Indices			grootste afstand	categorie	Opmerkingen			
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer			visueel	bodem (B)	divers (D)	lucht (L)
01	-		LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW													
0112	0		Tuinbouw:													
0112	6		- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	30	30	C		10	1	1	30	2	B		
15	-		VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN													
1581	0		Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:													
1581	1		- verwerkingscapaciteit < 2500 kg meel/week	30	10	30	C		10	1	1	30	2			
1593 t/m 1595			Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0	1	1	30	2			
18	-		VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT													
182			Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			30	2	2	30	2			
20	-		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.													
205	a		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken, prod.cap. < 120.000 m³/jaar	10	30	30			0	1	1	30	2			
22	-		UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
2222.6			Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0	1	1	30	2	B		
2223	A		Grafische afwerking	10	0	10			0	1	1	10	1			
2223	B		Binden	30	0	30			0	2	1	30	2			
2224			Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10	2	1	30	2	B		
2225			Overige grafische activiteiten	30	0	30			10	2	1	30	2	B	D	
223			Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10			0	1	1	10	1			
24	-		VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN													
2442	0		Farmaceutische productiefabrieken:													
2442	2		- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10	2	1	30	2			
33	-		VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN													
33	A		Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30			0	1	1	30	2			
36	-		VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN niet elders genoemd													
362			Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10	1	1	30	2	B		
363			Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10	2	2	30	2			
40	-		PRODUCTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER													
40	B0		Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:													
40	B1		- < 10 MVA	0	0	30	C		10	1	1	30	2	B		
41	-		WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER													
41	B0		Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:													

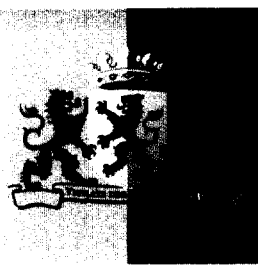
SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden				Indices			grootste afstand	categorie	Opmerkingen			
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer			visueel	bodem (B)	divers (D)	lucht (L)
41	B1		- < 1 MW	0	0	30	C		10	1	1	30	2			
50	-		HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS													
501, 502, 504			Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10	2	1	30	2	B		
5020.4	B		Autobeklederingen	10	10	10			10	1	1	10	1			
5020.5			Autowasserijen	10	0	30			0	2	1	30	2			
51	-		GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING													
5121			Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	30			30	2	2	30	2			
5122			Grth in bloemen en planten	10	10	30			0	2	1	30	2			
5125, 5131			Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30			30	2	1	30	2			
5132, 5133			Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijssoliën	10	0	30			30	2	1	30	2			
5134			Grth in dranken	0	0	30			0	2	1	30	2			
5135			Grth in tabaksproducten	10	0	30			0	2	1	30	2			
5136			Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0	2	1	30	2			
5137			Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0	2	1	30	2			
5138, 5139			Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			30	2	1	30	2			
514			Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10	2	1	30	2			
5156			Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10	2	2	30	2			
5162			Grth in machines en apparaten	0	0	30			0	2	2	30	2	D		
517			Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30			0	2	2	30	2			
52	-		DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN													
527			Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10			10	1	1	10	1			
55	-		LOGIES-, MAALTJIDEN- EN DRANKENVERSTREKKING													
5552			Cateringbedrijven	30	0	10	C		10	1	1	30	2			
60	-		VERVOER OVER LAND													
6022			Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
64	-		POST EN TELECOMMUNICATIE													
641			Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
642	A		Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0	1	1	10	1			
642	B		TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	0	0	0	C		30	1	3	30	2	D		
71	-		VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN													
711			Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10	2	1	30	2			

SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden						Indices		grootste afstand	categorie	Opmerkingen		
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer	visueel			bodem (B)	divers (D)	lucht (L)
714			Verhuurbedrijven voor roerende goederen niet elders genoemd	10	10	30			10	2	2	30	2		D	
72	-		COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE													
72	A		Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.		0	0	10		0	1	1	10	1			
74	-		OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING													
7481.3			Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10	2	1	30	2	B		
7484.4			Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0	2	1	10	1			
90	-		MILIEUDIENSTVERLENING													
9000.3	A0		Afvalverwerkingsbedrijven:													
9000.3	A7		- verwerking fotochemisch en galvanisch afval	10	10	30			10	1	1	30	2	B		L
93	-		OVERIGE DIENSTVERLENING													
9301.2			Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	2	1	30	2	B		L
9301.3	A		Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0	1	1	30	2			

III BIJLAGEN

INHOUDSOPGAVE BIJLAGEN

- Reactie van de Provinciale Planologische Commissie d.d. 8 december 2004
- Verslag van de inspraakbijeenkomst d.d. 17 november 2004
- Lijst rijksmonumenten en beeldbepalende objecten d.d. 23 augustus 2007
- Besluit Hogere grenswaarde d.d. 17 december 2005
- Besluit Hogere grenswaarde d.d. 20 februari 2007
- Besluit Hogere grenswaarde d.d. 13 april (3x)



PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE

04/5775

provincie **HOLLAND**
ZUID

De PPC is het overleg- en
adviesorgaan zoals bedoeld
in artikel 53 WRO

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam
Directeur dS+V, hoofd afdeling Juridische Zaken
Postbus 6699
3002 AR Rotterdam

PPC-SECRETARIAAT

CONTACTPERSOON
ing. H.L. de Lange

DOORKIESNUMMER
070 - 441 74 65

E-MAIL
lange-hl@pzh.nl

PROVINCIEHUIS
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

TELEFOON
070 - 441 66 11

FAX
070 - 441 78 36

WEBSITE
www.pzh.nl

ONS KENMERK

DRM/PPC/2004/8330

UW KENMERK

04/3658 dS+V JZ

BIJLAGEN

-

DATUM

- 8 DEC. 2004

ONDERWERP

Overleg ex artikel 10 BRO,
voorontwerpbestemmingsplan "Middelland / Het Nieuwe Westen"

Geacht college,

Onze commissie besprak bovengenoemd plan in de vergadering van 25 november 2004. Hierbij berichten wij u onze opmerkingen.

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan maakt deel uit van de operatie "Inhaalslag", een actualiseringsoperatie voor verouderde bestemmingsplannen binnen de gemeente Rotterdam. Dit plan vervangt 18 bestemmingsplannen of delen daarvan, waarvan er negen ouder zijn dan tien jaar.

Het plan is conserverend van aard en legt als zodanig de bestaande situatie vast. Het schept daarnaast beperkte mogelijkheden voor enkele kleinschalige ontwikkelingen.

2. BEOORDELING

2.1 Toelichting

In paragraaf 2.2 "Overheidsbeleid" van de toelichting ware nog in te gaan op het rijksbeleid. Wij geven u in overweging om hierbij in te gaan op de Nota Ruimte (A).

2.2 Water

Ondanks het feit dat het plan overwegend conserverend van aard is, laat het toch een aantal ontwikkelingen toe. Indien deze ontwikkelingen een toename van verharding tot gevolg hebben dient dit, op basis van het thans vigerende waterbeleid, gecompenseerd te worden. Een en ander dient in de toelichting nader te worden gemotiveerd (G2).

In het bestemmingsplan ontbreekt een beschrijving van het watersysteem met daarbij een knelpuntenanalyse. Dit is verplicht, ook al treft uw gemeente hierop geen maatregelen (A).

Tram 1 en 9 en bus 18, 67,
88 en 90 stoppen
bij het provinciehuis.
Vanaf station Den Haag CS
is het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Onduidelijk is of naast het Hoogheemraadschap van Schieland ook het Hoogheemraadschap van Delfland bij de planvorming betrokken is geweest. De Delfhavense Schie behoort tot het plangebied en is in beheer van het Hoogheemraadschap van Delfland. Wij adviseren u dit te verduidelijken (A).

Ten aanzien van veiligheid, inundatie en duurzame watersystemen merken wij op dat voor boezemkaden veiligheidsklassen worden ingesteld. Dit kan inhouden dat de boezemkade langs de Delfhavense Schie verhoogd dan wel verzwaaard moet worden. De ruimtelijke consequenties dienen inzichtelijk worden gemaakt in samspraak met het Hoogheemraadschap van Schieland (G2).

De bestemming "Waterkering" is niet duidelijk op de kaart weergegeven, door de dubbelbestemming hoofdwatgang is het raster van de waterkering vervallen. Wij adviseren u dit aan te passen (A).

2.3 Geluidhinder

2.3.1 Wegverkeergeluid

In de plantoelichting is in paragraaf 6.2, Geluid, Wegverkeer, aangegeven dat voor de meeste wegen in het plangebied nu of in de toekomst een 30 km/h-regime gaat gelden. Echter met een 30 km/h-regime mag pas rekening gehouden worden als hieraan een raadsbesluit ten grondslag ligt. Een en ander betekent dat voor wegen, waar ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan het 50 km/h-regime geldt, een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en zonodig hogere grenswaarden moeten worden aangevraagd. Dit onverminderd het feit dat uw gemeente in de toekomst voornemens is op de betreffende wegen een 30 km/h-regime in te voeren (G1).

Voor de zogenaamde 'nieuwe situaties' zijn inmiddels geluidsberekeningen uitgevoerd. Wij verzoeken u om het akoestisch onderzoek als bijlage aan het bestemmingsplan toe te voegen, alsmede de in de plantoelichting genoemde geluidskaart (G1).

In de plantoelichting is aangegeven dat bij de berekeningen van de verkeersintensiteiten is uitgegaan van prognoses voor het jaar 2010; bij geluidsberekeningen dient een periode van 10 jaar in acht te worden genomen, dus 2014. Wij vragen u een en ander aan te passen (G1).

Overeenkomstig de conclusie op pagina 34 van de toelichting dienen voor de desbetreffende woningen hogere grenswaarden te worden verleend, dit voor de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad (G1).

2.3.2 Industriegeluid

In de plantoelichting is aangegeven dat geen akoestisch onderzoek is uitgevoerd voor de nieuwe woningen op de begane grond vanwege het feit dat ingeschat wordt dat door de afschermende werking er geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde aan de orde zal zijn. Dit dient nader te worden aangetoond met een akoestisch onderzoek (G1).

2.3.3 Railverkeergeluid

Binnen het onderzoeksgebied van 900 meter vanaf het spoor is voor de meeste nieuwe woningen, met uitzondering van de bestemming gemengde bebouwing, geen akoestisch onderzoek verricht. Als motivatie hiervoor wordt gesteld dat aangenomen wordt dat door de afschermende werking een geluidsberekening niet noodzakelijk is. Voor de nieuwe situaties dient dit echter alsnog aangetoond te worden met een akoestisch onderzoek (G1).

2.4 Luchtkwaliteit

In de plantoelichting staat dat gebruik wordt gemaakt van de provinciale zonekaart gebaseerd op het scenario Referentie Raming. Recentelijk is deze zonekaart echter geactualiseerd volgens het scenario Uitwerkingsnotitie Referentie Raming. Voor het onderhavige plangebied geeft het kaartbeeld slechts marginale verschillen. Voor de lokale wegen is berekend dat er geen overschrijding grenswaarde luchtkwaliteit in 2010 aan de orde is. Hiermee stemmen wij in.

Wij wijzen u er op - mede gelet op recente jurisprudentie - dat ook de invloed van het plan op de luchtkwaliteit voor fijn stof in beeld dient te worden gebracht, waarbij wordt aangegeven in welke mate uw gemeente - zowel binnen als buiten het plangebied - de fijn stof emissies beperkt. Een verwijzing naar of het aanhalen van het plan van aanpak ten aanzien fijn stof, dat uw gemeente in samenwerking met de provincie heeft opgesteld, wordt aangeraden (G2).

In het Plan van aanpak knelpunten luchtkwaliteit Rotterdam (oktober 2004) is volgens tabel 1 "binnenstedelijke wegen" voor een lengte van 301 meter de Aelbrechtskade opgenomen met grenswaardenoverschrijding aan de gevel. In de plantoelichting (tabel bij paragraaf 6.3) wordt echter gesteld dat ter hoogte van de Aelbrechtskade geen overschrijding van de grenswaarde aan de orde is. Wij verzoeken u dit nader toe te lichten (G1).

2.5 Bodemkwaliteit

In de plantekst wordt gesproken over de "verklaring van schone grond". Deze term wordt niet in het Rotterdamse bodembeleid als zodanig geformuleerd. Naar alle waarschijnlijkheid wordt bedoeld een verklaring waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Wij gaan er vanuit dat de bodem op basis van de Nota gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid uit 2003 geschikt zal zijn voor het voorgenomen bodemgebruik, of voorafgaand aan of tijdens de bouw hiervoor geschikt gemaakt zal worden. Wij adviseren een en ander in de toelichting uit te werken (A).

2.6 Externe veiligheid m.b.t. het spoor

Wij verzoeken u om in de toelichting inzicht te geven in hoeverre het groepsrisico in het geding is, dit in relatie tot de mogelijke planontwikkeling (G1).

2.7 Overlegreactie ex artikel 10 BRO

Naar aanleiding van de overlegreactie van de Kamer van Koophandel d.d. 15 september 2004 adviseren wij de toelichting van het bestemmingsplan op de in die overlegreactie genoemde punten zonodig te verduidelijken (A).

3. ADVIES

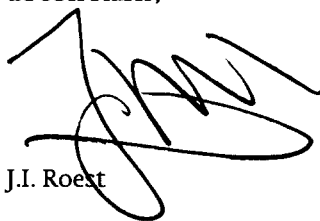
Wij verzoeken u met de gemaakte opmerkingen rekening te houden. Voor het overige stemmen wij met het plan in.

Wij stemmen niet in met de afgifte van een specifieke verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten, dit in verband met de in deze brief gemaakte G1- en G2-opmerkingen.

Dit advies van de PPC wordt door het college van Gedeputeerde Staten betrokken bij de verdere besluitvorming over het plan.

ONS KENMERK
DRM/PPC/2004/8330
PAGINA 4/4

Hoogachtend,
namens de PPC,
de secretaris,



J.I. Roest

Tussen haakjes hebben wij aangegeven welke hardheid aan de gemaakte opmerkingen moet worden toegekend.

- G1: bij ongewijzigde vaststelling zullen wij aan Gedeputeerde Staten adviseren aan dit onderdeel van het plan goedkeuring te onthouden;
- G2: idem, maar afhankelijk van een door uw college geleverde nadere argumentatie in de vorm van een onderzoek, onderbouwing, volgen van een procedure of plegen van overleg, kan bij het vastgestelde plan het advies worden bijgesteld;
- A: een aanbeveling: aanpassing dan wel onderbouwing, zo mogelijk met concrete voorstellen en maatregelen is gewenst.

Verslag inspraakavond voorontwerp bestemmingsplan HNW/ML, 17 november 2004

Hans van Zuuren, wijkcoördinator Het Nieuwe Westen van deelgemeente Delfshaven opent de vergadering, spreekt een woord van welkom, en stelt de vertegenwoordigers van dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting en deelgemeente Delfshaven voor.

Dhr. Volman is planoloog bij dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting en zal een toelichting verzorgen over het doel van een bestemmingsplan.

Mw. Zegveld is juriste bij dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting en zal een toelichting geven over de procedure(s) rondom het bestemmingsplan.

Mw. Beljaars en mw. Gullit zijn beiden werkzaam bij deelgemeente Delfshaven en belast met de organisatie rondom het bestemmingsplan.

Wat is een bestemmingplan?

Aan het woord is dhr. Volman. Met een bestemmingsplan legt de gemeente de bestemming van het grondgebied vast. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting (hierin zijn de kenmerken van het plangebied vastgelegd en wordt duidelijk gemaakt wat de bedoelingen van de gemeente zijn met het gebied), een of meer plankaarten (het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft met daarop ingetekend de bestemmingen) en voorschriften (hierin staat wat de bestemmingen precies inhouden). Het bestemmingsplan is van belang voor het oprichten van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en grond. Met andere woorden: wat mag er gebouwd worden (zo kunnen bijvoorbeeld maximale hoogte en breedte worden genoemd) en welke functies zijn toegestaan (functies zoals woningbouw, industrie, recreatie, kantoren en horeca krijgen zo hun plek in de gemeente).

De bestemmingsplanprocedure

Mw. Zegveld geeft een toelichting bij de procedure. De bestemmingsplanprocedure bestaat uit een aantal fasen. In elke fase kunnen onder bepaalde voorwaarden reacties op het bestemmingsplan worden ingediend.

Fase: voorontwerp bestemmingsplan

Op dit moment bevindt het voorontwerp bestemmingsplan Middelland/Het Nieuwe Westen zich in de voorbereidende fase. In deze fase worden zoveel mogelijk relevante feiten en omstandigheden verzameld. Niet alleen worden hierbij onze overlegpartners betrokken (provincie, waterschap, leidingbeheer, ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer) maar ook u als burger wordt hierbij betrokken. Nadat u het bestemmingsplan van 8 oktober 2004 tot en met 4 november 2004 heeft kunnen inzien, is er vanavond de gelegenheid tot het geven van mondelinge inspraakreacties. Tot en met 30 november 2004 kunnen nog schriftelijke inspraakreacties worden ingediend.

Van deze avond wordt een verslag gemaakt dat binnen 4 weken na vanavond ter inzage wordt gelegd. Er wordt ook een eindverslag gemaakt (verslag van de mondeling en schriftelijke inspraakreacties inclusief een commentaar op deze reacties). Dit eindverslag zal deel uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van de reacties van onze overlegpartners, de schriftelijke en mondelinge inspraakreacties en het advies van de deelgemeente, stelt de deelgemeente een ontwerpbestemmingsplan op.

Fase: Ontwerpbestemmingsplan

Gedurende 4 weken kunt u het ontwerpbestemmingsplan Middelland/Het Nieuwe Westen inzien. Binnen deze vier weken is het mogelijk uw mening schriftelijk kenbaar te maken bij de deelgemeenteraad. Als u dat doet, krijgt u een uitnodiging om uw mening mondeling te komen toelichten. De raadscommissie Fysieke Infrastructuur en Verkeer brengt hierover een advies uit aan de gemeenteraad en het is vervolgens de gemeenteraad die het bestemmingsplan vaststelt.

Fase: Vastgesteld bestemmingsplan

De gemeente legt het vastgestelde bestemmingsplan ter goedkeuring voor aan de provincie. Daarnaast kunt u het bestemmingsplan Middelland/Het Nieuwe Westen gedurende 4 weken inzien. Als de gemeente niet of te weinig rekening heeft gehouden met uw belangen dan heeft u opnieuw 4 weken om uw mening schriftelijk kenbaar te maken aan de provincie. Dit gaat ook op als de

gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht waar u het niet mee eens bent. Van de provincie krijgt u, net als van de gemeente, een uitnodiging om uw mening mondeling toe te lichten. De provincie keurt het bestemmingsplan Middelland/Het Nieuwe Westen vervolgens al dan niet goed.

Fase: Onherroepelijk bestemmingsplan

Het bestemmingsplan nadert zijn voltooiing. Samen met het besluit van de provincie wordt het voor 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunt u in beroep gaan. Dat doet u bij de rechter, in dit geval de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Na afloop van de termijn van 6 weken treedt het bestemmingsplan in werking. Om te voorkomen dat het bestemmingsplan in werking treedt, kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen, bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan is onherroepelijk daags na afloop van de 6 weken als binnen de termijn geen beroep is ingesteld; dan wel op het moment dat de rechter op het beroep heeft beslist.

De voorzitter stelt voor de vragen in drie onderdelen uiteen te rafelen, namelijk vragen over de procedure, vragen over de wijk Middelland en vragen over de wijk Het Nieuwe Westen.

Vragen over de procedure

M. De Jong vraagt in hoeverre rekening wordt gehouden met vragen en opmerkingen van de aanwezigen. Is dit formele inspraak?

Beantwoording: het betreft inderdaad formele inspraak. In het verslag dat binnen 4 weken na deze avond ter inzage wordt gelegd ziet u uw vraag terug. In het eindverslag, dat deel uit zal maken van het ontwerpbestemmingsplan, zal de gemeentelijke reactie op de vraag staan en of dit heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Als u niet tevreden bent kunt u tegen het ontwerpbestemmingsplan in verweer komen.

R. Ramsdijt vraagt wat een bestemmingsplan is en waar hij de stukken kan inzien c.q. bestuderen.

Beantwoording: In een huis-aan-huis verspreide brief is aangekondigd waar de stukken ter inzage liggen, nl. bij bibliotheek, wijkkantoor, deelgemeentekantoor en city-informatiecentrum. Het bestemmingsplan gaat over twee onderwerpen, n.l. 1) waar mag een stuk grond voor gebruikt worden en 2) waar mag iets worden gebouwd en hoe hoog.

J. Verheul merkt op dat voor veel bewoners onduidelijk is wat de aankondiging werkelijk betekent. Hij is van mening dat de communicatie tekort schiet omdat de tekst van de aankondiging niet voor iedereen begrijpelijk is.

J.W. Flier doet de suggestie om het voorontwerp bestemmingsplannen op internet beschikbaar te stellen.

Beantwoording: Het vigerend bestemmingsplan is al wel beschikbaar op het internet, dit is echter nog niet het geval voor het voorontwerpbestemmingsplan. Hier is de Gemeente wel mee bezig.

A.R. Koops geeft aan dat het Deelgemeente kantoor moeilijk bereikbaar is en dat je bij het City Informatie Centrum moet vragen om het bestemmingsplan in te mogen zien, waarbij er slechts 1 exemplaar beschikbaar is. Tevens vraagt meneer Koops of het bestemmingsplan te koop is.

Beantwoording: Dit probleem is bekend, inmiddels is voorzien in meerdere exemplaren per locatie. Het bestemmingsplan is ook op de wijkkantoren van de deelgemeente beschikbaar. Het bestemmingsplan is voor € 25 te koop bij de dS+V.

Bewoners merken, terecht, op dat in de huis-aan-huis brief niet staat vermeld dat op het wijkkantoor exemplaren van het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage liggen.

Blikendaal merkt op dat het goed zou zijn als de overheid c.q. gemeentelijke instanties de moeite nemen een inhoudelijk verhaal in de krant te publiceren.

T. Bakker meldt dat er inmiddels een exemplaar voorontwerp bestemmingsplan beschikbaar is bij de bewonersorganisatie Middelland.

J. C. Huijer informeert naar de waarde van een bestemmingsplan als bestemmingsplannen kunnen worden gewijzigd middels artikel 19 procedures?

Beantwoording: het bestemmingsplan geeft aan wat de gemeente ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan weet van het plangebied. Je kunt een bestemmingsplan niet zomaar aan de kant zetten. De wet geeft hiertoe aan dat als de gemeente een nieuwe ontwikkeling graag ziet, zij via bijvoorbeeld een artikel 19 procedure vrijstelling kan verlenen van het bestemmingsplan. Een verleende vrijstelling betekent niet dat het bestemmingsplan daardoor wijzigt. De vrijstellingsprocedure betekent wel een ontheffing van bepalingen uit het bestemmingsplan. De bestemming blijft verder in tact. Artikel 19 kent een eigen vrijstellingsprocedure, waarin zienswijzen en dergelijke kunnen worden ingebracht.

D. Bruinsma vraagt zich af of je zienswijzen moet hebben ingebracht om in een volgende fase ontvankelijk te zijn

Beantwoording: in de volgende fase, dus de fase van het ontwerp bestemmingsplan heeft een ieder de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. Voor de rest van de procedure is het wel van belang om een reactie in te dienen om ontvankelijk te worden verklaard.

S. Gerene vraagt wat er gebeurt als in het voorontwerp een woonbestemming wijzigt, maar er op dit moment nog wel gewoon wordt in het pand.

Beantwoording: Dit bestemmingsplan heeft niet als doel om legale functies weg te bestemmen. Als op dit moment een pand legaal bewoond wordt, dan zal deze bewoning in dit nieuwe bestemmingsplan ook toegestaan zijn.

W.J. Droog vraagt naar de visie van het Dagelijks Bestuur van de deelgemeente op het bestemmingsplan. In de publiciteit heeft een artikel gestaan dat met name op de Heemraadssingel en Mathenesserlaan de woonfunctie teruggebracht zou moeten worden.

Beantwoording: Deze uitspraak is gedaan omdat de laatste jaren de bedrijvigheid in deze als woongebied bedoelde straten ongewenst fors is toegenomen. De deelgemeente ziet het gebied Middelland/Het Nieuwe Westen vooral als woongebied, met daartussen winkelstraten, zoals de Middellandstraat en de Nieuwe Binnenweg.

S. Nelissen vraagt, indien niet wordt wegbestemd, op welke manier wordt omgegaan met functies tussen woningen die op gespannen voet staan met de woonfunctie, zoals kantoren, horeca en sexinrichtingen.

Beantwoording: Uitsluitend legale functies zijn bestemd. Voor de panden Heemraadssingel en Mathenesserlaan geldt een zogenaamd uitsterfprincipe voor kantoorbestemmingen. Voor zowel horeca als sexinrichtingen geldt dit principe nog niet, maar is wel onderwerp van gesprek. Het is mogelijk dat een gelijksoortig principe wordt opgenomen in de volgende fase van het bestemmingsplan, maar op dit moment is dit nog niet geregeld.

V.d. Waal informeert naar de mogelijkheid om overlastmeldingen te betrekken bij toekomstige bestemmingsplannen.

E. Hoeflaak meldt dat sexinrichtingen vijf jaar geleden zijn gelegaliseerd door het opheffen van het bordeelverbod. Bestaande inrichtingen zijn toen gelegaliseerd. Dhr. Hoeflaak is van mening dat voor een aantal sexinrichtingen een zelfde uitsterfprincipe zou moeten gelden als voor kantoorbestemmingen.

M. Wiggers vraagt of het terugbrengen van de woonfunctie op de Heemraadssingel betekent dat, zodra een kantoorpand leeg komt en/of van eigenaar wisselt, het pand een woonbestemming krijgt.

Beantwoording: Indien de verkopende partij (eigenaar) besluit het pand aan te bieden als zijnde woning, krijgt het pand uitsluitend een woonbestemming. Indien de eigenaar het pand als zijnde kantoor verkoopt, blijft de bestemming ongewijzigd. Het initiatief ligt bij de eigenaar van het pand.

T. Bakker meldt dat veel verschillende soorten bedrijvigheid vallen onder de algemene noemer horeca, en vraagt of er gerubriceerd kan worden, bijvoorbeeld afhaalcentrum, café, etc.

Beantwoording: Onder horeca wordt verstaan in het bestemmingsplan: het bedrijfsmatig verstrekken van eten- en drinkwaren voor gebruik ter plaatse. In het verleden heeft de gemeente getracht een onderscheid te maken in type horeca en dit te regelen in het bestemmingsplan. Dit is echter door de rechter vernietigd omdat het bestemmingsplan is gebaseerd op ruimtelijke elementen. Een verschil tussen verschillende horeca-inrichtingen moet om opgenomen te kunnen worden in een bestemmingsplan gebaseerd zijn op ruimtelijke argumenten. Sommige bestemmingsplannen geven

wel verschillende typen horeca aan, dit zou kunnen zijn vanwege de omstandigheid dat tijdens die bestemmingsplanprocedures nooit is opgenomen tegen dergelijke regelingen. Wel wordt geprobeerd een uitzondering te maken voor belwinkels (verkoop van belminuten), echter de ruimtelijke argumenten hiervoor zijn zeer summier.

Verder is het zo dat men niet uitsluitend op basis van een bestemming een horeca gelegenheid kan starten, ook een exploitatievergunning en het diploma sociale hygiëne is hierbij benodigd.

De deelgemeente is gemachtigd een exploitatievergunning te weigeren.

M. Wiggers informeert of zowel Heemraadssingel als Mathenesserlaan al zijn aangewezen als Beschermd Stadsgezicht.

Beantwoording: Vanuit de gemeenteraad is inderdaad een verzoek gericht aan de ministeries van VROM en OC&W om dit gebied aan te wijzen als Beschermd Stadsgezicht. Dit verzoek zal worden gehonoreerd en zal waarschijnlijk medio 2005 van kracht zijn. Dit betekent dat de specifieke verschijningsvormen van de gevels beschermd moeten worden. Op de plankaart is het historisch waardevol gebied aangegeven. Binnen dit gebied is een bepaalde "kapvorm" van een pand verplicht gesteld en zijn voor- en achtergevels gedetailleerd op de plankaart opgenomen. Eerdergenoemde ministeries gaan bij hun besluit tot aanwijzing overigens na in hoeverre dit bestemmingsplan als voldoende beschermend kan worden aangemerkt. Het is dus nog mogelijk dat er vanuit de ministeries VROM en OC&W nog nadere instructies volgen.

Mevrouw Boender vraagt of er resultaten worden verwacht van de uitsterfconstructie.

Beantwoording: Bij de voorgestelde regeling is dit afhankelijk van de eigenaar. Verder is e.e.a. ook afhankelijk van de handhaver, in dit geval deelgemeente Delfshaven. In een aantal gevallen zijn strijdigheden met het bestemmingsplan gelegaliseerd (woningen in gebruik als kantoor). Hiertegen is namelijk nooit handhavend opgetreden. Dit bestemmingsplan is bedoeld als nulsituatie.

W. de Jonge vraagt naar de gevolgen van specifieke bestemmingen. Als je bijvoorbeeld een pand bestempelt als belhuis, blijft die bestemming er tot in lengte van dagen opzitten.

Beantwoording: Indien er geen specifieke regeling komt voor belwinkels dan kan op elke locatie waar een winkelbestemming staat omschreven in het bestemmingsplan, een belwinkel worden geëxploiteerd, omdat ook het verrichten van diensten is toegestaan in winkels. Een belwinkel wordt gezien als het verlenen van een dienst. In het voorliggend bestemmingsplan wordt aangegeven dat belwinkels niet op alle locaties gewenst zijn, vandaar dat staat aangegeven waar zij wel toegestaan zijn. Het voordeel om het wel te regelen weegt op tegen het nadeel om het niet te regelen.

E. Hoeflaak adviseert om huis-aan-huis te onderzoeken wat de huidige bestemming is c.q. onderzoek naar huidig gebruik. Er komen in het voorontwerp onjuistheden voor.

Beantwoording: het vervaardigen van dit bestemmingsplan is al 2 jaar geleden gestart. Er is zeer zorgvuldig gewerkt, maar soms loop je achter de feiten aan. Alle functies in het voorontwerp bestemmingsplan zullen uiteraard worden gecontroleerd.

T. Bakker vraagt of er onderscheid gemaakt kan worden tussen belhuis en belwinkel.

Beantwoording: Het overkoepelende begrip is thans: belhuis: een inrichting waarvan de bedrijfsvoering onder welke benaming dan ook is gericht op het ter plaatse tegen betaling bieden van gelegenheid tot elektronische berichtenuitwisseling in de vorm van telefonie of door middel van toegang tot het internet. Een op de openbare weg geplaatste telefooncel wordt hier niet onder begrepen.

In navolging van Rotterdams beleid ('leefmilieuverordening belhuizen',) legt dit bestemmingsplan de realisatie van belhuizen aan banden. Het beleid is gericht op het beperken van het aantal belhuizen in Rotterdam tot het aantal dat aanwezig is ten tijde van het van kracht worden van de genoemde leefmilieuverordening. Het bestemmingsplan bestemt dergelijke bestaande belhuizen positief. Op de plankaart en in de planvoorschriften wordt hiertoe op adres de nadere aanduiding 'belhuis toegestaan' opgenomen. In het overige plangebied is verder geen belhuis toegestaan. In gebieden waar een bestemmingsplan geldt, zijn belhuizen doorgaans toelaatbaar in bestemmingen die een winkelfunctie mogelijk maken. Nu het bestemmingsplan 'belhuis' in beginsel uitsluit, is op een locatie zonder de nadere aanduiding 'belhuis toegestaan' geen belhuis toegestaan.

J. Ekkelenkamp meldt dat zijn tuin op het binnenterrein Schietbaanlaan een andere bestemming heeft dan tuinen elders.

R. Schurmann meldt dat er 20 jaar geleden plannen waren om dit binnenterrein in te richten als park. Hierover is een "Kroon" uitspraak geweest, maar hierover is niets terug te vinden in het bestemmingsplan. Verder meldt dhr. Schurmann dat de aanduiding op de plankaart op onderdelen afwijkt van de toelichting.

Beantwoording: de bestemming is vanuit het vigerend bestemmingsplan overgenomen. De kwestie is inmiddels bekend en uitgezocht wordt waarom deze bestemming afwijkt van andere gelijksoortige situaties.

D. Mes: waarom is er onderscheid gemaakt tussen tuinen en erven?

Beantwoording: Het verschil tussen tuin en erf is voor een deel gelegen in het feit dat in een tuin aangebouwd mag worden aan de achtergevel (een erf is hiervoor niet bedoeld). Een tuin daarentegen is niet bedoeld voor parkeren, wel is er een mogelijkheid gecreëerd voor ondergronds parkeren i.v.m. het tekort aan parkeervoorzieningen. In de bestemming "tuin" zijn onder bepaalde voorwaarden aanbouwen toegestaan.

T. de Munk meldt dat de het pand Claes de Vrieselaan 44b, net als op Mathenesserlaan en Heemraadssingel, beschikt over een karakteristieke achtergevel. Kan deze gevel ook exact ingetekend op de plankaart en eventueel meegenomen in Beschermd Stadsgezicht. Op dit moment is het achterhuis van het pand wegbestemd in dit vo-bestemmingsplan.

Beantwoording: wordt nagekeken.

E. Hoeflaak vraagt wat het bestemmingsplan aangeeft over bouwhoogte in het geval men de nok wil verhogen.

Beantwoording: aan de hand van artikel 2 van de bestemmingsplanvoorschriften wordt uitgelegd hoe maximale nok- en goothoogte berekend worden.

A.R. Koops vraagt naar de verhouding tussen de uitsterfregeling en het uitgangspunt van het bestemmingsplan om de bestemmingen niet te wijzigen.

Beantwoording: Dit bestemmingsplan geeft in hoofdzaak de bestaande situatie weer. Omdat er op dit moment geen redenen en middelen zijn om actief op te treden tegen minder gewenste functies geldt een passief beleid, d.w.z. de voorgestelde uitsterfregeling laat het initiatief over aan de eigenaar van het pand.

Blikendaal merkt op dat in het bestemmingsplan niet staat aangegeven over daklijnen. Betekent dit dat i.p.v. een zadeldak een complete etage kan terugkomen in geval van sloop/nieuwbouw? Indien dit zo is heeft dit forse consequenties voor de bezonning van tegenover gelegen woningen. Betekent dit dat er in dergelijk geval sprake is van planschade?

Beantwoording: De in het geldende bestemmingsplan hiertoe opgenomen regeling is overeenkomstig opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit betekent dat er geen sprake kan zijn van planschade.

M. de Jong meldt dat in de Joost van Geelstraat een coffeeshop en een garagebedrijf gevestigd zijn. Op de plankaart staat wel de coffeeshop aangegeven maar de garage niet. Geldt er voor coffeeshops ook een uitsterfprincipe?

Beantwoording: Op dit moment is het terugdringen van het aantal coffeeshops onderwerp van gesprek binnen het College.

M. de Jong vraagt of de deelgemeente beschikt over financiële middelen om het garagebedrijf uit te kopen. Het garagebedrijf is volgens aanwezigen niet rechtmatig gevestigd in Joost van Geelstraat, deze situatie wordt al 20 jaar gedoogd. Geïnformeerd wordt naar het gemeentelijk beleid, omdat in het vigerend bestemmingsplan op het pand ook geen garagebestemming rust.

Beantwoording: U geeft aan dat het bedrijf er als 20 jaar zit. Als je dan als overheid gaat handhaven tegen het bedrijf, zal de gemeente moeten aangeven waarom er de afgelopen 20 jaar door de overheid niet is opgetreden. De overheid kan slechts bij hoge uitzondering, na 20 jaar gedoogd te hebben, handhavend optreden.

De kwestie wordt uitgezocht en de beantwoording zal aan het eindverslag worden toegevoegd.

W.I. Degeling suggereert voor het uitsterfprincipe onderscheid te maken naar bewoning in combinatie met bedrijvigheid. Wat kun je als burger nu met dit principe?

Beantwoording: Woningen in combinatie met kantoren zijn toegestaan. De huidige bestemming verandert in dit plan nog niet. Wel is het zo dat, als bestemming wijzigt van kantoor naar woning, dit in het nieuwe bestemmingsplan zal worden vastgelegd. De financiële middelen om de uitsterfregeling

actief uit te voeren ontbreken op dit moment. Het 'verdwijnen' van kantoorfuncties moet daarbij uiteraard heel goed worden bijgehouden door de gemeente.

R. Schurmann is van mening dat het bestemmingsplan is voorzien van een zeer magere financiële paragraaf en vraagt of er gebruik gemaakt wordt van externe financieringsbronnen.

Beantwoording: Nee, dit is niet het geval, maar tips en suggesties zijn welkom.

F. Schnater constateert dat voor de uitsterfregeling het initiatief ligt bij de eigenaar, waardoor er weinig gebruik van zal worden gemaakt en vraagt of er kan worden wegbestemd met een overgangsregeling. Beantwoording: Dit bestemmingsplan bevat een passieve uitsterfregeling zoals eerder deze avond al is uitgelegd. Uit jurisprudentie blijkt dat met overangsrecht wordt beoogd een tijdelijke situatie te overbruggen. Gebruik waartegen niet meer wordt opgetreden moet in beginsel positief worden bestemd, tenzij het de bedoeling is om binnen de bestemmingsplanperiode het gebruik te beëindigen middels aankoop of onteigening van de betreffende gronden.

F. Schnater doet de suggestie om in dat geval in het bestemmingsplan op te nemen dat, indien een kantoorpand langer dan een jaar leeg staat, automatisch een woonbestemming krijgt.

Beantwoording: Uit jurisprudentie volgt dat voor de vraag hoe lang een gebruik onderbroken mag zijn geweest om nog als voortzetting van het gebruik te kunnen worden aangemerkt, niet een bepaalde termijn kan worden genomen. Dit hangt af van de omstandigheden van het geval. Een uitsterfregeling welke gekoppeld is aan de voorgestelde termijn wordt daarom juridisch niet haalbaar geacht.

W. de Jonge constateert dat op de panden aan de Heemraadssingel opbouwen mogen worden geplaatst. Hij is er voorstander van dit, i.v.m. Beschermd Stadsgezicht, onmogelijk te maken, m.n. op de hoeken met de zijstraten.

In het bouwplan op het binnenterrein Hooi drift/Nozemanstraat/Heemraadssingel is het schoolplein voor een deel in gebruik als parkeerterrein voor leerkrachten. Het vigerend bestemmingsplan laat dit toe. Hij vraagt zich af of er in het voorontwerp bestemmingsplan ook dergelijke situaties denkbaar zijn. Wat betekent stallingsruimten, zijn dit parkeerplaatsen? Zo ja, is hij van mening dat dit begrip niet toegepast moet worden. Verder stelt hij voor om bij terreinen met een bestemming "maatschappelijke voorzieningen" een buffer op te nemen voor parkeerplaatsen nabij privetuinen.

Beantwoording: De suggesties worden meegenomen en in het eindverslag zal de reactie van de gemeente worden opgenomen.

V.d. Waal vraagt waar op- en aanmerkingen kunnen worden ingeleverd c.q. opgestuurd?

Beantwoording: Adresgegevens worden na afloop van de vergadering vermeld.

L.E. Stille merkt op dat panden Burgemeester Meineszplein 3 en 4 anders aangemerkt zijn op de plankaart dan het huidige gebruik. Op de plankaart staan de panden aangegeven als Maatschappelijke Voorziening terwijl beide panden uitsluitend bewoond worden.

Beantwoording: Het vigerend bestemmingsplan geeft aan dat op 1 pand de bestemming Maatschappelijke Voorzieningen rust. De vermelding in het voorontwerp is foutief.

J.P. Hangelbroek: kinderdagverblijf Beatrix is nu bestemd met een donkerrode vlek met een hoogte van 12 meter. Wordt er gestreefd naar intensivering van het grondgebruik?

Antwoord: wordt nagekeken.

S.W.A. Valk informeert naar de artikel 19.2 procedure om horeca op het Heemraadsplein mogelijk te maken, waarom het plan niet in het bestemmingsplan is opgenomen en vraagt of de deelgemeente in overleg treedt met betrokkenen voorafgaand aan de procedure?

De artikel 19.2 procedure voor de viskiosk op het Heemraadsplein heeft tot en met 1 oktober 2004 ter inzage gelegen. Iedereen kon tot die tijd een zienswijze indienen bij het Dagelijks Bestuur van de deelgemeente. Vervolgens zullen de mensen die een zienswijze hebben ingediend worden gehoord door een onafhankelijke commissie. Deze commissie zal een advies uitbrengen aan het Dagelijks Bestuur over het wel of niet medewerking verlenen aan het bouwplan. Vervolgens neemt het Dagelijks Bestuur een besluit, waartegen bezwaar aangetekend kan worden. Het plan is niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen, omdat het dagelijks bestuur nog geen besluit over de ontwikkeling heeft genomen. Het bestemmingsplan is conserverend van aard, en nieuwe ontwikkelingen, die nog niet bestuurlijk zijn vastgesteld, zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Dhr. Van Zuuren sluit de vergadering en dankt alle aanwezigen voor hun belangstelling en inbreng. Het verslag zal binnen 4 weken na 17 november ter inzage worden gelegd.

De volgende vragen zijn tijdens de inspraakavond schriftelijk ingediend.

M.M. de Jong: Ik wil e.e.a. opmerken over de aanwezigheid van horeca (coffeeshop) en een garage in onze straat. Zal hierover een aparte brief schrijven naar het bestuur van de deelgemeente.

E. Hoeflaak: omdat sexinrichting nu pas voor het eerst legaal in een bestemmingsplan kunnen worden opgenomen, is dit de enige mogelijkheid om dat zonder planschade een sterfhuisconstructie voor te maken. Bijvoorbeeld voor die panden die je in toekomst geen sexinrichting wil laten zijn een clause opnemen dat bij 'verkoop' de functie verandert van sexinrichting naar wonen. Doe je dat nu niet dan kost dat de toekomstige generaties handen vol geld aan uitkopen en planschade.

J.P. Hangerspoel: bezwaar tegen de maximale bouwhoogte van 12 meter op het binnenterrein van bouwblok grenzend aan Heemraadsplein – Mathenesserlaan.

R. Mook:

- uitnodiging niet gericht aan eigenaar niet bewoner;
- verkeer, parkeernorm wordt steeds verder verlaagd (sinds 1986);
- bedrijfsbestemmingen worden steeds verder beperkt;
- bestemming Witte van Heanstedestraat 30 t.m 34 niet in overeenstemming met de Hinderwetvergunning van de eigenaar;
- in het plan zijn niet verwerkt de diverse uitspraken van de rechter (1986 en later) dat het inrechtmatig was bedrijven weg te bestemmen zonder dat er een vergoeding voor planschade van de bewuste eigenaar is opgenomen.

Bijlage: Lijst rijksmonumenten en beeldbepalende objecten (d.d. 23 augustus 2007)

Adres	Naam/functie	Type	Bouwjaar	Bouwstijl
1 ^e Middellandstraat 102-108	Woningbouw	BO	1905 (ca)	Jugendstil
1 ^e Middellandstraat 111-113	Haven- en industriegebouw	BO	1919	Expressionisme
1 ^e Middellandstraat 115-117	Woningbouw	BO	1915 (ca)	Expressionisme
Aleidisstraat 18	Bedrijfsgebouw	BO	1910 (ca)	Overgangsstijl
Allard Piersonstraat 40	Religieus gebouw	BO	1925 (ca)	Kubistisch expressionisme
Beatrijsstraat 41-43	Woningbouw	BO	1925	Amsterdamse school
Bellevoysstraat 4-12	Woningbouw	BO	1890 (ca)	Eclecticisme
Beukelsdijk 69	Onderwijs	BO	1915	Expressionisme
Beukelsdijk 91	Onderwijs	RM	1922	Wrightiaans
Beukelsdijk 101-105	Woningbouw	BO	1915 (ca)	Overgangsstijl
Beukelsdijk 139-143	Woningbouw	BO	1926	Niet benoemd
Beukelsdijk 149-153	Woningbouw	BO	1926	Niet benoemd
Beukelsdijk 177-179	Religieus gebouw	BO	1930 (ca)	Nieuwe zakelijkheid
Beukelsdijk 72-80	Woningbouw	BO	1925 (ca)	Expressionisme
Beukelsweg 99	Onderwijs	BO	1931	Kubistisch expressionisme
Buitenhofstraat 145-175	Onderwijs	BO	1930 (ca)	Amsterdamse school
Burgemeester Meineszlaan 52	Woningbouw	BO	1905	Jugendstil
C.P. Tielestraat 12	Onderwijs	BO	1900 (ca)	Neo-rennaissance
C.P. Tielestraat 14-22	Woningbouw	BO	1909	Jugendstil
Claes de Vrieselaan 2-14	Woningbouw	BO	1905 (ca)	Jugendstil
Claes de Vrieselaan 18-24	Woningbouw	BO	1903	Jugendstil
Claes de Vrieselaan 42-44	Woningbouw	BO	1902	Jugendstil
Claes de Vrieselaan 116-124	Woningbouw	BO	1885 (ca)	Eclecticisme
De Jagerstraat 22	Onderwijs	BO	1905 (ca)	Neo-rennaissance
Duivenvoordestraat bij 136	Bedrijfsgebouw	BO	1910 (ca)	Utilitair
Duyststraat 26	Religieus gebouw	BO	1885 (ca)	Eclecticisme
Duyststraat 28	Onderwijs	BO	1912	Utilitair
Frank van Borselenstraat 2-20	Woningbouw	BO	1925	Amsterdamse school
Graaf Florisstraat 22-26	Bedrijfsgebouw	BO	1916	Overgangsstijl
Graaf Florisstraat 45	Onderwijs	BO	1920 (ca)	Amsterdamse school
Heemraadssingel	Transformatorhuis	BO	1923	Niet benoemd
Heemraadssingel	Brug Schietbaanlaan	BO	-	Niet benoemd
Heemraadssingel	Brug	RM	1903	Jugendstil
Heemraadssingel 24-30	Woningbouw	BO	1925	Amsterdamse school
Heemraadssingel 72	Woningbouw	BO	1910 (ca)	Overgangsstijl
Heemraadssingel 79-85	Woningbouw	BO	1925 (ca)	Expressionisme
Heemraadssingel 106-108	Woningbouw	BO	1910 (ca)	Overgangsstijl
Heemraadssingel 118-124	Woningbouw	BO	1910 (ca)	Overgangsstijl
Heemraadssingel 139-141	Woningbouw	BO	1910 (ca)	Overgangsstijl
Heemraadssingel 149	Woningbouw	BO	1910	Overgangsstijl
Heemraadssingel 156-160	Woningbouw	BO	1910 (ca)	Overgangsstijl
Heemraadssingel 161-169	Woningbouw	BO	1917	Overgangsstijl
Heemraadssingel 176-180	Woningbouw	BO	1910 (ca)	Jugendstil
Heemraadssingel 186	Woningbouw	BO	1909	Jugendstil
Heemraadssingel 188-190	Woningbouw	BO	1910 (ca)	Jugendstil
Heemraadssingel 189-193	Woningbouw	BO	1915 (ca)	Overgangsstijl
Heemraadssingel 194	Woningbouw	BO	1908	Jugendstil
Heemraadssingel 195-197	Woningbouw	BO	1910	Overgangsstijl
Heemraadssingel 196	Woningbouw	BO	1908	Jugendstil
Heemraadssingel 198	Woningbouw	BO	1908	Jugendstil
Heemraadssingel 199-201	Woningbouw	BO	1910 (ca)	Overgangsstijl
Heemraadssingel 208-210	Woningbouw	BO	1910 (ca)	Overgangsstijl
Heemraadssingel 215-217	Woningbouw	BO	1905	Jugendstil
Heemraadssingel 221	Woningbouw	BO	1910	Um 1800
Heemraadssingel 223	Woningbouw	BO	1910 (ca)	Overgangsstijl
Heemraadssingel 231-237	Woningbouw	BO	1910	Overgangsstijl
Heemraadssingel 234	Woningbouw	BO	1904	Overgangsstijl
Heemraadssingel 236-244	Woningbouw	BO	1904	Niet benoemd
Heemraadssingel 249	Woningbouw	BO	1910	Overgangsstijl

Heemraadssingel 251-253	Woningbouw	BO	1910 (ca)	Jugendstil
Heemraadssingel 260	Cafe	BO	1921	Art deco
Heemraadssingel 264-274	Woningbouw	BO	1885 (ca)	Eclecticisme
Heemraadssingel 269	Woningbouw	BO	1900 (ca)	Jugendstil
Heemraadssingel 271-273	Woningbouw	BO	1906 (ca)	Jugendstil
Heemraadssingel 277	Woningbouw	BO	1902	Jugendstil
Heemraadssingel 281	Woningbouw	BO	1905 (ca)	Jugendstil
Heemraadssingel 283-289	Woningbouw	BO	1911	Overgangsstijl
Heemraadssingel 303-311	Woningbouw	BO	1905 (ca)	Jugendstil
Heemraadssingel 313	Woningbouw	BO	1907 (ca)	Overgangsstijl
Heemraadssingel 317	Woningbouw	BO	1913 (ca)	Overgangsstijl
Heemraadssingel 319	Woningbouw	BO	1910	Overgangsstijl
Heemraadssingel 323	Kantoorgebouw	BO	1913	Um 1800
Heemraadssingel	Singel	BO	-	Engelse landhuisstijl
Henegouwerplein 14-16	Onderwijs	BO	1926	Expressionisme
Hofstedestraat 28-36	Onderwijs	BO	1925 (ca)	Amsterdamse school
Jagthuisstraat 14	Onderwijs	BO	1925 (ca)	Expressionisme
Jagthuisstraat 30	Onderwijs	BO	1925 (ca)	Niet benoemd
Jan Porcellisstraat 9-17	Woningbouw	BO	1900 (ca)	Jugendstil
Mathenesserlaan 219	Woningbouw	BO	1895 (ca)	Neo-rennaissance
Mathenesserlaan 221-229	Woningbouw	BO	1900 (ca)	Neo-rennaissance
Mathenesserlaan 222-226	Woningbouw	BO	1900	Jugendstil
Mathenesserlaan 228-232	Woningbouw	BO	1895 (ca)	Neo-rennaissance
Mathenesserlaan 233-237	Woningbouw	BO	1902	Jugendstil
Mathenesserlaan 239-241	Woningbouw	BO	1907	Overgangsstijl
Mathenesserlaan 247-275	Woningbouw	BO	1905 (ca)	Jugendstil
Mathenesserlaan 248	Woningbouw	BO	1900 (ca)	Jugendstil
Mathenesserlaan 250	Woningbouw	BO	1900 (ca)	Jugendstil
Mathenesserlaan 254	Woningbouw	BO	1900	Jugendstil
Mathenesserlaan 256	Woningbouw	BO	1902	Jugendstil
Mathenesserlaan 258-260	Woningbouw	BO	1900 (ca)	Jugendstil
Mathenesserlaan 262-264	Woningbouw	BO	1900 (ca)	Jugendstil
Mathenesserlaan 266	Woningbouw	BO	1905	Jugendstil
Mathenesserlaan 282-284	Woningbouw	BO	1905 (ca)	Jugendstil
Mathenesserlaan 291-293	Woningbouw	BO	1904	Jugendstil
Mathenesserlaan 294-298	Woningbouw	BO	1910 (ca)	Overgangsstijl
Mathenesserlaan 297-299	Woningbouw	BO	1900 (ca)	Jugendstil
Mathenesserlaan 300-302	Woningbouw	BO	1905 (ca)	Jugendstil
Mathenesserlaan 304-340	Woningbouw	BO	1910	Overgangsstijl
Mathenesserlaan 305-307	Religieus gebouw	RM	1906	Neo-romaans
Mathenesserlaan 309-313	Woningbouw	BO	1907	Overgangsstijl
Mathenesserlaan 315, 317	Overheidsgebouw	RM	1898	Neo-barok
Mathenesserlaan 329	Woningbouw	BO	1910 (ca)	Overgangsstijl
Mathenesserlaan 331-337	Woningbouw	BO	1906	Overgangsstijl
Mathenesserlaan 342-348	Woningbouw	BO	1904	Overgangsstijl
Mathenesserlaan 343-357	Woningbouw	BO	1910 (ca)	Jugendstil
Mathenesserlaan 375-377	Woningbouw	BO	1910	Overgangsstijl
Mathenesserlaan 390-398	Woningbouw	BO	1909	Jugendstil
Mathenesserlaan 412-414	Woningbouw	BO	1910	Jugendstil
Mathenesserlaan 438-442	Woningbouw	BO	1911	Jugendstil
Mathenesserlaan 439	Woningbouw	BO	1910 (ca)	Overgangsstijl
Mathenesserlaan 455-457	Woningbouw	BO	1910	Overgangsstijl
Mathenesserlaan 459	Woningbouw	BO	1919	Expressionisme
Mathenesserlaan 470-478	Woningbouw	BO	1919	Expressionisme
Mathenesserlaan 480-486	Woningbouw	BO	1910 (ca)	Overgangsstijl
Nieuwe Binnenweg 184	Woningbouw	BO	1885 (ca)	Eclecticisme
Nieuwe Binnenweg 206	Woningbouw	BO	1885 (ca)	Eclecticisme
Nieuwe Binnenweg 218	Woningbouw	BO	1887	Neo-rennaissance
Nieuwe Binnenweg 316-326	Bedrijfsgebouw	BO	1925 (ca)	Expressionisme
Nieuwe Binnenweg 350-354	Woningbouw	BO	1905 (ca)	Jugendstil
Nieuwe Binnenweg 360	Woningbouw	BO	1905 (ca)	Jugendstil
Nieuwe Binnenweg 365-373	Woningbouw	BO	1905	Jugendstil
Persijnstraat 1-19	Woningbouw	BO	1925	Amsterdamse school
Pupillenstraat 54	Bedrijfsgebouw	BO	1906	Jugendstil

Pupillenstraat 92-96	Woningbouw	BO	1899	Neo-rennaissance
Rochussenstraat 307-349	Woningbouw	BO	1931	Nieuwe zakelijkheid
Rochussenstraat 355-397	Woningbouw	BO	1931	Nieuwe zakelijkheid
's Gravendijkwal 7	Woningbouw	BO	1907	Jugendstil
's Gravendijkwal 29-45	Woningbouw	BO	1905 (ca)	Jugendstil
's Gravendijkwal 47-51	Woningbouw	BO	1901	Jugendstil
's Gravendijkwal 53-65	Woningbouw	BO	1905 (ca)	Jugendstil
's Gravendijkwal 73	Woningbouw	BO	1907	Jugendstil
's Gravendijkwal 75-79	Woningbouw	BO	1899	Jugendstil
's Gravendijkwal 81-83	Woningbouw	BO	1885 (ca)	Eclecticisme
's Gravendijkwal 85-87	Woningbouw	BO	1905 (ca)	Neo-rennaissance
's Gravendijkwal 89-91	Woningbouw	BO	1895	Neo-rennaissance
's Gravendijkwal 95-103	Woningbouw	BO	1890 (ca)	Neo-rennaissance
's Gravendijkwal 119	Woningbouw	BO	1898	Neo-rennaissance
's Gravendijkwal 127-133	Woningbouw	BO	1895 (ca)	Neo-rennaissance
's Gravendijkwal 139	Woningbouw	BO	1901	Jugendstil
Schermlaan 39	Bedrijfsgebouw	BO	1905 (ca)	Jugendstil
Schermlaan 53-55	Woningbouw	BO	1885 (ca)	Eclecticisme
Schietbaanlaan 6-64	Woningbouw	BO	1885 (ca)	Eclecticisme
Schietbaanlaan 45-47	Woningbouw	BO	1890 (ca)	Neo-rennaissance
Schietbaanlaan 49	Woningbouw	BO	1900 (ca)	Jugendstil
Schietbaanlaan 65-69	Woningbouw	BO	1900	Jugendstil
Schietbaanlaan 100	Onderwijs	BO	1907	Overgangsstijl
Schietbaanlaan 118	Onderwijs	BO	1953	Niet benoemd
Suze Groeneweglaan 13-331	Woningbouw	BO	1945	Niet benoemd
Vierambachtsstraat 15	Woningbouw	BO	1905 (ca)	Jugendstil
Vierambachtsstraat 58-68	Woningbouw	BO	1905 (ca)	Jugendstil
Volmarijnstraat 32-44	Woningbouw	BO	1890 (ca)	Eclecticisme
Volmarijnstraat 96	Woningbouw	BO	1890 (ca)	Niet benoemd



provincie **HOLLAND**
ZUID

GEDEPUTEERDE STATEN

126624

Burgemeester en Wethouders
van ROTTERDAM

DIRECTIE GROEN, WATER EN

MILIEU

afdeling Milieu

CONTACTPERSOON

mw. J. Follings

DOORKIESNUMMER

070 - 441 65 35

E-MAIL

Follings@pzh.nl

ONS KENMERK

DGWM/2004/21351A

UW KENMERK

N 2004 023

BIJLAGEN

DATUM

- 4 JAN 2005

PROVINCIEHUIS
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

TELEFOON

070 - 441 66 11

FAX

070 - 441 78 15

WEBSITE

www.zuid-holland.nl

BESLUIT van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 17 december 2004

Op 8 november 2004 hebben wij van Burgemeester en Wethouders van Rotterdam een verzoek ontvangen om hogere grenswaarde Wet geluidhinder vast te stellen voor 35 nieuw te bouwen woningen in de zone van Aelbrechtskade, Groshansstraat en het industrieterrein Eemhaven/Waalhaven. De woningen behoren tot het bouwplan voor de bouw van 35 woningen op de Aelbrechtskade 100.

Het verzoek voldoet aan alle wettelijke bepalingen en past bovendien binnen ons beleid. Wij hebben dan ook besloten de hogere grenswaarde conform het verzoek vast te stellen.

Besluit

Gelet op het voorgaande en gelet op de Hoofdstukken V en VI van de Wet geluidhinder, hebben wij de hogere grenswaarde als volgt vastgesteld.

Bestemming		Geluidsbron	Hogere grenswaarde in dB(A)
Omschrijving	Aantal		
Woningen	35	Aelbrechtskade	64
Woningen	35	Groshansstraat	57

Aan dit besluit verbinden wij de voorwaarde, dat de geluidsbelasting van de gevel ter plaatse van ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten een waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden.

Bestemming		Geluidsbron	Hogere grenswaarde in dB(A)
Omschrijving	Aantal		
Woningen	35	Eemhaven/Waalhaven	52

Tram 9 en
bus 65 en 88 stoppen
bij het provinciehuis.
Vanaf station Den Haag CS
is het tien minuten lopen.
De parkeerplaats voor
auto's is beperkt.

Besluit/2004/21351A

Kanttekeningen

Bij dit besluit plaatsen wij de volgende kanttekeningen:

- met het industrieterrein wordt bedoeld het industrieterrein zoals vastgesteld in het zonebesluit van 23 juni 1993, kenmerk 93.005091;
- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de totstandkoming van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder. Aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door ons te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bij ons een gemotiveerd bezwaarschrift indienen tegen dit besluit. Het bezwaarschrift dient te worden ingediend binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit, onder vermelding van 'Awb-bezwaar' in de linkerbovenhoek van de enveloppe en het bezwaarschrift. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, t.a.v. het Awb-secretariaat, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,


ir. P.J.C.M. Murk
hoofd bureau Lokale Milieukwaliteit en Geluid

Verzonden:

AFSCHRIFT AAN

- VROM-Inspectie Regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam.

Burgemeester en Wethouders
van ROTTERDAM

Gedeputeerde Staten

Directie Groen, Water en Milieu
Afdeling Milieu
Contact
mrw.J. Föllings
T 070 - 441 86 35
F 070 - 441 78 15
j.follings@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 86 11
www.zuid-holland.nl

Datum **02 MRT 2007**

Ons kenmerk
DGWM/2006/17924A
Uw kenmerk
20326045
Bijlagen
-

BESLUIT van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 20 februari 2007

Op 12 december 2006 hebben wij van Burgemeester en Wethouders van Rotterdam een verzoek ontvangen om hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen voor twaalf nieuw te bouwen woningen in de zone van de spoorweg Rotterdam-Utrecht (spoortraject 605). De woningen behoren tot het bouwplan van twaalf woningen aan de Essenburgsingel 26.

Bij Wet van 5 juli 2006, houdende wijziging Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) zijn er een aantal wijzigingen aangebracht in de Wet geluidhinder. Zo zijn vanaf 1 januari 2007 Burgemeester en wethouders binnen de grenzen van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

De Wet geluidhinder en de daarop gebaseerde regelgeving zoals deze gold voor 1 januari 2007 blijft van toepassing op het besluit tot vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, indien de bekendmaking van het voornemen tot het indienen van een verzoek tot het vaststellen van die hogere waarde heeft plaatsgevonden voorafgaand aan 1 januari 2007.

Voorts kunnen burgemeester en wethouders ervoor kiezen om de Wet geluidhinder en de daarop gebaseerde regelgeving zoals deze gold voor 1 januari 2007 toe te passen, indien de bekendmaking van het voornemen tot het indienen van een verzoek tot het vaststellen van die hogere waarde heeft plaatsgevonden vóór 1 april 2007.

De kennisgeving van het voornemen tot het indienen van een verzoek heeft plaatsgevonden voor 1 januari 2007 en het ontwerpverzoek heeft vanaf 17 november 2006, twee weken ter inzage gelegen. Derhalve is de Wet geluidhinder en de daarop gebaseerde regelgeving zoals deze gold voor 1 januari 2007 van toepassing.

Het verzoek voldoet aan alle wettelijke bepalingen en past bovendien binnen ons beleid. Wij hebben dan ook besloten de hogere grenswaarden conform het verzoek vast te stellen.

Bereikbaar via
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Trein 9 en bus 60
stoppen bij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het 10 minuten lopen.
De parkeermulde voor
auto's is beperkt.

Besluit/2006/17924A

Besluit

Gelet op het voorgaande en gelet op Hoofdstuk VII van de Wet geluidhinder, hebben wij de hogere grenswaarden als volgt vastgesteld.

Bestemming		Geluidbron	Hogere grenswaarde in dB(A)
Omschrijving	Aantal		
Woningen	12	Spoorweg Rotterdam-Utrecht	69

Karttekeningen

Bij dit besluit plaatsen wij de volgende karttekening:

- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de totstandkoming van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder. Aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door ons te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bij ons een gemotiveerd bezwaarschrift indienen tegen dit besluit. Het bezwaarschrift dient te worden ingediend binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit, onder vermelding van 'Awb-bezwaar' in de linkerbovenhoek van de enveloppe en het bezwaarschrift. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, t.a.v. het Awb-secretaariat, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,



ir. B.J.C.M. Murk
 hoofd bureau Lokale Milieukwaliteit en Geluid

Afschrift aan:

- ProRail, afdeling Grondvererving en Juridische Zaken/Planologie, Postbus 2038, 3500 GA Utrecht;
- DCMR Milieudienst Rijnmond, Postbus 843, 3100 AV Schiedam.



provincie
ZUID HOLLAND

Burgemeester en Wethouders
van ROTTERDAM

Gedeputeerde Staten

Directie Groen, Water en Milieu
Afdeling Milieu
Contact
mr. H.J.J. Hoogenboom
T 070 - 441 64 42
F 070 - 441 78 15
j.follings@pzh.nl

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

Uitdatum

26 APR 2007

Uw kenmerk

DGWM/2007/1756 RL

Uw kenmerk

BPMLHNW2006

Bijlagen

BESLUIT van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 13 april 2007

Op 31 januari 2007 hebben wij van Burgemeester en Wethouders van Rotterdam een verzoek ontvangen om hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen voor 413 nieuw te bouwen woningen en medische en/of onderwijsinstellingen in de zone van de spoortrajecten 569, 571, 604 en 605.

De woningen behoren tot het ontwerpbestemmingsplan Middelland-Het Nieuwe Westen.

Bij wet van 5 juli 2006, houdende wijziging Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidsbeleid, eerste fase) zijn er een aantal wijzigingen aangebracht in de Wet geluidhinder. Zo zijn vanaf 1 januari 2007 burgemeester en wethouders binnen de grenzen van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

De Wet geluidhinder en de daarop gebaseerde regelgeving zoals deze gold voor 1 januari 2007 blijft van toepassing op het besluit tot vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, indien de bekendmaking van het voornemen tot het indienen van een verzoek tot het vaststellen van die hogere waarde heeft plaatsgevonden voorafgaand aan 1 januari 2007.

Voorts kunnen burgemeester en wethouders ervoor kiezen om de Wet geluidhinder en de daarop gebaseerde regelgeving zoals deze gold voor 1 januari 2007 toe te passen, indien de bekendmaking van het voornemen tot het indienen van een verzoek tot het vaststellen van die hogere waarde heeft plaatsgevonden vóór 1 april 2007.

De kennisgeving van het voornemen tot het indienen van een verzoek heeft plaatsgevonden voor 1 januari 2007 en het ontwerpverzoek heeft vanaf 8 december 2006, vier weken ter inzage gelegen. Derhalve is de Wet geluidhinder en de daarop gebaseerde regelgeving zoals deze gold voor 1 januari 2007 van toepassing.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2595 AW Den Haag

Tram 9 en bus 65
stoppen bij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Besluit/2007/1756 RL

Tijdens de inzagetermijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om hierover schriftelijk of mondeling opmerkingen te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het verzoek voldoet aan alle wettelijke bepalingen en past bovendien binnen ons beleid. Wij hebben dan ook besloten de hogere grenswaarden conform het verzoek vast te stellen.

Besluit

Gelet op het voorgaande en gelet op Hoofdstuk VII van de Wet geluidhinder, hebben wij de hogere grenswaarden als volgt vastgesteld.

Locatie *	Bestemming		Geluidsbron	Hogere grenswaarde in dB(A)
	Omschrijving	Aantal		
1	Woning	50	Spoortrajecten: 569, 571, 604 en 605	65
	Onderwijs-medische instelling**	-		65
2	Woning	20	*	66
	Onderwijs-medische instelling**	-		65
3	Woning	104	*	59
	Onderwijs-medische instelling**	-		59
4	Woning	49	*	58
	Onderwijs-medische instelling**	-		58
5	Woning	86	*	59
	Onderwijs-medische instelling**	-		59
7	Woning	25	*	69
	Onderwijs-medische instelling**	-		69
8	Woning	97	*	58
	Onderwijs-medische instelling**	-		58

* De locatieaanduiding komt overeen met de aanduiding op de plankaart behorende bij het akoestisch onderzoek ten bate van het ontwerpbestemmingsplan Middelland-Het Nieuwe Westen (rpnr. 2005-1110, d.d. 22 november 2006).

** In het ontwerpplan is ruimte gelaten om op alle locaties onderwijsinstellingen of medische centra conform het Bgs artikel 2, lid 1 onder a, b, c, d en e te realiseren. Er zijn echter nog geen concrete plannen voor realisatie. Indien een instelling gerealiseerd wordt in een bepaalde locatie geldt daarvoor de voor die locatie aangeduide hogere waarde.

Kanttekeningen

Bij dit besluit plaatsen wij de volgende kanttekeningen:

- de planvoorschriften en/of de plankaart van het eventueel hiermee samenhangende bestemmingsplan dienen voldoende waarborgen te bevatten tegen het overschrijden van de (hogere) grenswaarden;
- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de totstandkoming van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder. Aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door ons te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bij ons een gemotiveerd bezwaarschrift indienen tegen dit besluit. Het bezwaarschrift dient te worden ingediend binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit, onder vermelding van 'Awb-bezwaar' in de linkerbovenhoek van de enveloppe en het bezwaarschrift. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, t.a.v. het Awb secretariaat, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,



ir. P.J.C.M. Murk
hoofd bureau Lokale Milieukwaliteit en Geluid

Afschrift aan:

- Kamer van Koophandel en Fabrieken Rotterdam, t.a.v. de heer T. Geerts, Postbus 450, 3000 AL Rotterdam;
- ProRail, afdeling Grondverwerving en Juridische Zaken, t.a.v. de heer J. van den Brink, Postbus 2038, 3500 GA Utrecht;
- DCMR Milieudienst Rijnmond, t.a.v. de heer S. Haghighat, Postbus 843, 3100 AV Schiedam.



provincie **HOLLAND**
ZUID

Burgemeester en Wethouders
van ROTTERDAM

Gedeputeerde Staten

Directie Groen, Water en Milieu
Afdeling Milieu
Contact
mr. H.J.J. Hoogenboom
T 070 - 441 64 42
F 070 - 441 78 15
j.follings@pzh.nl

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

Datum

24 APR 2007

Org kenmerk

DGWM/2007/1756 VL

Uw kenmerk

BPM/LHNW/2006

Bijlagen

BESLUIT van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 13 april 2007

Op 31 januari 2007 hebben wij van Burgemeester en Wethouders van Rotterdam een verzoek ontvangen om hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen voor 817 nieuw te bouwen woningen en medische en/of onderwijsinstellingen in de zones van diverse wegen. De woningen behoren tot het ontwerpbestemmingsplan Middelland-Het Nieuwe Weeten.

Bij wet van 5 juli 2006, houdende wijziging Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidsbeleid, eerste fase) zijn er een aantal wijzigingen aangebracht in de Wet geluidhinder. Zo zijn vanaf 1 januari 2007 burgemeester en wethouders binnen de grenzen van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

De Wet geluidhinder en de daarop gebaseerde regelgeving zoals deze gold voor 1 januari 2007 blijft van toepassing op het besluit tot vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, indien de bekendmaking van het voornemen tot het indienen van een verzoek tot het vaststellen van die hogere waarde heeft plaatsgevonden voorafgaand aan 1 januari 2007.

Voorts kunnen burgemeester en wethouders ervoor kiezen om de Wet geluidhinder en de daarop gebaseerde regelgeving zoals deze gold voor 1 januari 2007 toe te passen, indien de bekendmaking van het voornemen tot het indienen van een verzoek tot het vaststellen van die hogere waarde heeft plaatsgevonden vóór 1 april 2007.

De kennisgeving van het voornemen tot het indienen van een verzoek heeft plaatsgevonden voor 1 januari 2007 en het ontwerpverzoek heeft vanaf 8 december 2006, vier weken ter inzage gelegen. Derhalve is de Wet geluidhinder en de daarop gebaseerde regelgeving zoals deze gold voor 1 januari 2007 van toepassing.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2506 AW Den Haag

Tram 6 en bus 65
stoppen bij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het 10 minuten lopen.
De parkeermiste voor
auto's is beperkt.

TVC besluit07-1756 VL

Tijdens de inzage termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om hierover schriftelijk of mondeling opmerkingen te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het verzoek voldoet aan alle wettelijke bepalingen en past bovendien binnen ons beleid. Wij hebben dan ook besloten de hogere grenswaarden conform het verzoek vast te stellen.

Besluit

Gelet op het voorgaande en gelet op Hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder, hebben wij de hogere grenswaarden als volgt vastgesteld.

Locatie *	Bestemming		Geluidsbron	Hogere grenswaarde in dB(A)
	Omschrijving	Aantal		
1	Woning	50	Aelbrechtskade	54
	Onderwijs-medische instelling	-	Beukelsweg	64
			Beukelsdijk	61
			Aelbrechtskade	54
	Ander gezondheidszorggebouw	-	Beukelsweg	55
			Beukelsdijk	55
2	Woning	20	Aelbrechtskade	66 (f: 65)
	Onderwijs-medische instelling (f)	-	Beukelsweg	65
			Beukelsdijk	55
			Van Cittersstraat	63
			Mathenesserlaan	52
	Ander gezondheidszorggebouw	-	Aelbrechtskade	55
			Beukelsweg	55
			Beukelsdijk	55
			Van Cittersstraat	55
			Mathenesserlaan	52
3	Woning	104	Beukelsweg	57
	Onderwijs-medische instelling (f)	-	Beukelsdijk	66 (f: 65)
			Van Cittersstraat	61
			Mathenesserlaan	58
			2 ^{de} Middellandsstraat	55
			Vierambachtsstraat	55
	Ander gezondheidszorggebouw	-	Beukelsweg	55
			Beukelsdijk	55
			Van Cittersstraat	55
			Mathenesserlaan	55
			2 ^{de} Middellandsstraat	55
4	Woning	49	Mathenesserlaan	60
	Onderwijs-medische instelling	-	2 ^{de} Middellandsstraat	51
			Vierambachtsstraat	56

Locatie *	Bestemming		Geluidsbron	Hogere grenswaarde in dB(A)
	Omschrijving	Aantal		
5	Ander gezondheidszorggebouw	-	Mathenesserlaan	55
			2 ^{de} Middellandstraat	51
			Vierambachtsstraat	55
	Woning	86	Aelbrechtskade	65
			Van Citterstraat	52
			Rochussenstraat	54
			Nieuwe Binnenweg	64
			Mathenesserlaan	61
	Ander gezondheidszorggebouw	-	Aelbrechtskade	55
			Van Citterstraat	52
			Rochussenstraat	54
			Nieuwe Binnenweg	55
			Mathenesserlaan	55
6	Woning	26	Aelbrechtskade	58
			Rochussenstraat	65
			Nieuwe Binnenweg	64
	Ander gezondheids- zorggebouw	-	Aelbrechtskade	55
			Rochussenstraat	56
			Nieuwe Binnenweg	55
7	Woning	25	Beukeladijk	64
			Henegouwerlaan	61
	Onderwijs-medische instelling	-	Beukeladijk	55
			Henegouwerlaan	55
			Beukeladijk	55
8	Woning	97	Beukeladijk	65
			Henegouwerlaan	67 (t: 65)
			's Gravendijkwal	61
			2 ^{de} Middellandstraat	64
			1ste Middellandstraat	64
	Onderwijs-medisch instelling (f)	-	Beukeladijk	55
			Henegouwerlaan	55
			's Gravendijkwal	55
			2 ^{de} Middellandstraat	55
			1ste Middellandstraat	55
9	Woning	28	Claes de Vrieselaan	61
			2 ^{de} Middellandstraat	64
			1ste Middellandstraat	52
			Mathenesserlaan	60
			Mathenesserlaan	60

Locatie *	Bestemming		Geluidsbron	Hogere grenswaarde in dB(A)
	Omschrijving	Aantal		
	Ander gezondheids-zorggebouw	-	Claes de Vrieselaan 2 ^{de} Middellandstraat 1ste Middellandstraat Mathenesserlaan	55 55 52 55
10	Woning	70	Henegouwerlaan	59
	Onderwijs-medische instelling (1)	-	Claes de Vrieselaan	61
			's Gravendijkwal	66 (1: 65)
			2 ^{de} Middellandstraat	56
			1ste Middellandstraat	64
			Mathenesserlaan	60
	Ander gezondheids-zorggebouw	-	Henegouwerlaan Claes de Vrieselaan 's Gravendijkwal 2 ^{de} Middellandstraat 1ste Middellandstraat Mathenesserlaan	55 55 55 55 55 55
11	Woning	17	Claes de Vrieselaan	62
	Onderwijs-medische instelling	-	Nieuwe Binnenweg	64
			Mathenesserlaan	60
	Ander gezondheids-zorggebouw	-	Claes de Vrieselaan Nieuwe Binnenweg Mathenesserlaan	55 55 55
12	Woning	18	's Gravendijkwal	62
	Onderwijs-medische instelling	-	Claes de Vrieselaan	62
			Nieuwe Binnenweg	64
			Mathenesserlaan	56
	Ander gezondheids-zorggebouw	-	's Gravendijkwal	55
			Claes de Vrieselaan	55
			Nieuwe Binnenweg Mathenesserlaan	55 55
13	Woning	7	Claes de Vrieselaan	62
	Onderwijs-medisch instelling	-	Rochussenstraat	53
			Nieuwe Binnenweg	64
	Ander gezondheids-zorggebouw	-	Claes de Vrieselaan	55
			Rochussenstraat Nieuwe Binnenweg	53 55
14	Woning	20	's Gravendijkwal	65
	Onderwijs-medische instelling	-	Claes de Vrieselaan	62
			Nieuwe Binnenweg	64

Locatie *	Bestemming		Geluidsbron	Hogere grenswaarde in dB(A)
	Omschrijving	Aantal		
	Ander gezondheidszorggebouw	-	's Gravendijkwal Claes de Vrieselaan Nieuwe Binnenweg	55 55 55

De locatieaanduiding komt overeen met de aanduiding op de plankaart behorende bij het akoestisch onderzoek ten bate van het ontwerpbestemmingsplan Middelland-Het Nieuwe Westen (rpnr. 2005-1110, d.d. 22 november 2006).

!:: Is de hogere waarde die maximaal geldt voor Onderwijs- of medische instellingen conform artikel 5, lid 1 van het Bgw juncto artikel 83, lid 2 van de Wet geluidhinder.

In het ontwerpplan is ruimte gelaten om op alle locaties onderwijsinstellingen of medische centra conform het Bgs artikel 2, lid 1 onder a,b,c,d en e te realiseren. Er zijn echter nog geen concrete plannen voor realisatie. Indien een instelling gerealiseerd wordt in een bepaalde locatie geldt daarvoor de voor die locatie aangeduide hogere waarde.

Aan dit besluit verbinden wij de voorwaarde dat de geluidsbelasting van de gevel ter plaatse van ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten een waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden indien de hogere grenswaarde meer dan 55 dB(A) bedraagt.

Kanttekeningen

Bij dit besluit plaatsen wij de volgende kanttekeningen:

- de planvoorschriften en/of de plankaart van het eventueel hiermee samenhangende bestemmingsplan dienen voldoende waarborgen te bevatten tegen het overschrijden van de (hogere) grenswaarden;
- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de totstandkoming van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder. Aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door ons te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bij ons een gemotiveerd bezwaarschrift indienen tegen dit besluit. Het bezwaarschrift dient te worden ingediend binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit, onder vermelding van 'Awb-bezwaar' in de linkerbovenhoek van de enveloppe en het bezwaarschrift. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, t.a.v. het Awb-secretariaat, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,



ir. P.J.C.M. Murk
hoofd bureau Lokale Milieukwaliteit en Geluid

Afschrift aan

- Kamer van Koophandel en Fabrieken Rotterdam, t.a.v. de heer T. Geerts,
Postbus 450, 3000 AL Rotterdam;
- ProRail, afdeling Grondverwerving en Juridische Zaken, t.a.v. de heer J. van den Brink,
Postbus 2038, 3500 GA Utrecht;
- DCMR Milieudienst Rijnmond, t.a.v. de heer S. Haghighat, Postbus 843,
3100 AV Schiedam.



provincie **HOLLAND**
ZUID

Burgemeester en Wethouders
van ROTTERDAM

Gedeputeerde Staten

Directie Groen, Water en Milieu
Afdeling Milieu
Contact
mr. H.J.J. Hoogenboom
T 070 - 441 64 42
F 070 - 441 78 15
j.follings@pzh.nl

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

Datum
24 APR 2007
Oms kenmerk
DGWM/2007/1756 IL
Uw kenmerk
BPMLHNW2006
Bijlagen

BESLUIT van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van

Op 31 januari 2007 hebben wij van Burgemeester en Wethouders van Rotterdam een verzoek ontvangen om hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen voor 205 nieuw te bouwen woningen en medische en/of onderwijsinstellingen in de zone van het industrieterrein Waal-Eemhaven. De woningen behoren tot het ontwerpbestemmingsplan Middelland-Het Nieuwe Westen.

Bij Wet van 5 juli 2006, houdende wijziging Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) zijn er een aantal wijzigingen aangebracht in de Wet geluidhinder. Zo zijn vanaf 1 januari 2007 burgemeester en wethouders binnen de grenzen van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

De Wet geluidhinder en de daarop gebaseerde regelgeving zoals deze gold voor 1 januari 2007 blijft van toepassing op het besluit tot vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, indien de bekendmaking van het voornemen tot het indienen van een verzoek tot het vaststellen van die hogere waarde heeft plaatsgevonden voorafgaand aan 1 januari 2007.

Voorts kunnen burgemeester en wethouders ervoor kiezen om de Wet geluidhinder en de daarop gebaseerde regelgeving zoals deze gold voor 1 januari 2007 toe te passen, indien de bekendmaking van het voornemen tot het indienen van een verzoek tot het vaststellen van die hogere waarde heeft plaatsgevonden vóór 1 april 2007.

Bezoekadres:
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bus 65
stoppen bij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

TVC 07.1756 IL

De kennisgeving van het voornemen tot het indienen van een verzoek heeft plaatsgevonden voor 1 januari 2007 en het ontwerpverzoek heeft vanaf 8 december 2006, vier weken ter inzage gelegen. Derhalve is de Wet geluidhinder en de daarop gebaseerde regelgeving zoals deze gold voor 1 januari 2007 van toepassing.

Tijdens de inzagetermijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om hierover schriftelijk of mondeling opmerkingen te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het verzoek voldoet aan alle wettelijke bepalingen en past bovendien binnen ons beleid. Wij hebben dan ook besloten de hogere grenswaarden conform het verzoek vast te stellen.

Besluit

Gelet op het voorgaande en gelet op Hoofdstuk V van de Wet geluidhinder, hebben wij de hogere grenswaarden als volgt vastgesteld.

Locatie	Bestemming		Geluidsbron:	Hogere grenswaarde in dB(A)
	Omschrijving	Aantal		
4	Woning	49	Waal- Eemhaven	52
	Onderwijs-medische instelling**	-	"	52
5	Woning	86	"	54
	Onderwijs-medische instelling**	-	"	54
6	Woning	26	"	54
	Onderwijs-medische instelling**	-	"	54
11	Woning	17	"	51
	Onderwijs-medische instelling**	-	"	51
13	Woning	7	"	52
	Onderwijs-medische instelling**	-	"	52
14	Woning	20	"	51
	Onderwijs-medische instelling**	-	"	51

* De locatieaanduiding komt overeen met de aanduiding op de plankkaart behorende bij het akoestisch onderzoek ten bate van het ontwerpbestemmingsplan Middelland-Het Nieuwe Westen (rpnr. 2005-1110, dd 22 november 2006).

** In het ontwerpplan is ruimte gelaten om op alle locaties onderwijsinstellingen of medische centra conform het Bgs artikel 2, lid 1 onder a, b, c, d en e te realiseren. Er zijn echter nog geen concrete plannen voor realisatie. Indien een instelling gerealiseerd wordt in een bepaalde locatie geldt daarvoor de voor die locatie aangeduide hogere waarde.

Kanttekeningen

Bij dit besluit plaatsen wij de volgende kanttekeningen:

- met het industrieterrein Waal-Eenhaven wordt bedoeld het industrieterrein zoals vastgesteld in het zonebesluit van 232 juni 1993, kenmerk 93.005091;
- de planvoorschriften en/of de plankaart van het eventueel hiermee samenhangende bestemmingsplan dienen voldoende waarborgen te bevatten tegen het overschrijden van de (hogere) grenswaarden;
- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de totstandkoming van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder. Aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door ons te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bij ons een gemotiveerd bezwaarschrift indienen tegen dit besluit. Het bezwaarschrift dient te worden ingediend binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit, onder vermelding van 'Awb-bezwaar' in de linkerbovenhoek van de enveloppe en het bezwaarschrift. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, t.a.v. het Awb secretariaat, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,



ir. P.J.C.M. Murk
hoofd bureau Lokale Milieukwaliteit en Geluid

Afschrift aan:

- Kamer van Koophandel en Fabrieken Rotterdam, t.a.v. de heer T. Geerts, Postbus 450, 3000 AL Rotterdam;
- ProRail, afdeling Grondverwerving en Juridische Zaken, t.a.v. de heer J. van den Brink, Postbus 2038, 3500 GA Utrecht;
- DCMR Milieudienst Rijnmond, t.a.v. de heer S. Haghighat, Postbus 843, 3100 AV Schiedam.

IV KAARTEN



KENNISGEVING BESTEMMINGSPLAN

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken bekend dat tegen het besluit van Gedeputeerde Staten tot goedkeuring van het bestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen" geen beroep c.q. een verzoek om voorlopige voorziening is ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zodat dit bestemmingsplan met ingang van 7 augustus 2009 onherroepelijk is geworden.

Rotterdam, 2 september 2009,
Burgemeester en wethouders voornoemd,
namens dezen:

H.Goedhart,
algemeen directeur dS+V

089171

Rotterdam, 15 januari 2008.

ONTVANGEN

16 JAN. 2008

GRIFFIE ROTTERDAM

GEMEENTERAAD
Vergadering van

14 FEB. 2008

Gesteld in handen van
de commissie voor FBS

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen"

GEMEENTERAAD

Vergadering van

6 NOV. 2008

m.m. conform besloten

Aan de Gemeenteraad.

Op 30 maart 2004 heeft het voormalig college besloten het voorontwerpbestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen" in procedure te brengen door het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (vooroverleg) en de inspraakprocedure te starten.

Bij besluit van 31 oktober 2006 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen" vrijgegeven voor de eerste terinzagelegging en het eindverslag, als bedoeld in artikel 12 (oud) van de inspraakverordening Rotterdam, vastgesteld.

Alsmede te agenderen
op een nader door het
presidium te bepalen
tijdstip.

Begrenzing

Dit bestemmingsplan heeft plangrenzen die zijn afgestemd op aangrenzende plangebieden en vervangt zeventien bestemmingsplannen of delen daarvan. Hiervan zijn negen ouder dan tien jaar. Het oudste plan dateert van 1984. Het plangebied Middelland/Het Nieuwe Westen is gelegen binnen de deelgemeente Delfshaven, direct ten westen van de binnenstad en ten zuiden van de spoorlijn naar Schiedam. De plangrens volgt voor een groot deel de grenzen van de cbs-buurtten Het Nieuwe Westen en Middelland.

De oostzijde wordt begrensd door de as van de Henegouwerlaan/'s-Gravendijkwal. De zuidoostelijke grens ligt nagenoeg evenwijdig aan de Rochussenstraat tot aan de Schonebergerweg. Vanaf hier loopt de zuidgrens door het midden van de Coolhaven naar de westgrens in het midden van de Delfshavense Schie. De noordgrens volgt langs het spoor de deelgemeentegrens met de deelgemeente Noord.

Het bestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen" is een plan in het kader van het project actualisering bestemmingsplannen. Het doel van dit project is om voor een groot aantal gebieden in Rotterdam waar weinig of geen ontwikkelingen plaats (zullen) vinden een actueel beheer-bestemmingsplan op te stellen. Het bestemmingsplan is in overwegende mate conserverend van aard en legt als zodanig de bestaande situatie vast. Daarnaast zijn onherroepelijk verleende planologische vrijstellingen (artikel 19 WRO) in het plan opgenomen. Het bestemmingsplan biedt ook beperkte mogelijkheden voor enkele kleinschalige ontwikkelingen. Die ontwikkelingen hebben enerzijds betrekking op het versterken van de structuur van de lange hoofdwinkelstraten. Anderzijds hebben ze betrekking op het behouden en versterken van de woonfunctie in het plangebied.

Ambtshalve wijzigingen

1. Op grond van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (200500218/1, d.d. 9 november 2005), en het op deze uitspraak gebaseerde nadere besluit van het



dagelijks bestuur van de deelgemeente Delfshaven d.d. 2 juni 2006 dat bij onherroepelijk vonnis van de Rechtbank Rotterdam d.d. 26 februari 2007 (WRO 06/2929-VRLK) is bevestigd, is het volgende (artikel 11, lid 4) aan de voorschriften toegevoegd:

"onder educatieve voorzieningen als bedoeld in lid 3 worden verstaan voorzieningen ten behoeve van (jong)volwasseneneducatie dat vergelijkbaar is met voortgezet onderwijs en voortgezet middelbaar beroepsonderwijs waarbij de nadruk ligt op inburgeringsonderwijs. Technisch beroepsonderwijs, zoals bouw- en motorvoertuigentechniek, elektrotechniek en werktuigbouwkunde zijn hier niet onder begrepen".

2. Plankaart: achterhuis Korenaarstraat 47 is ten onrechte als tuin in het bestemmingsplan opgenomen. Heeft thans op de plankaart de bestemming GB1.2.

3. Plankaart:

Korenaarstraat 45 – 47: hoogte GB1.3 moet zijn GB1.4.

De Jagerstraat 22: hoogte 8 moet zijn 11.

4. Als bijlage (gebundeld) bij dit bestemmingsplan zijn opgenomen:

Het vaststellingsbesluit hogere grenswaarden (hgw) railverkeer van Gedeputeerde Staten van Zuid Holland van 20 februari 2007 voor 12 woningen aan de Essenburgsingel 26, evenals hun twee vaststellingsbesluiten hgw van 13 april 2007, vanwege weg- en railverkeerslawaaï respectievelijk industrielawaai.

5. Toelichting (aanvullingen):

paragraaf 2.2.17. Nota Belvedere (1999);

paragraaf 2.2.18. Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, CHS (2002);

paragraaf 2.2.19. Monumentenverordening Rotterdam 2003;

Lijst rijksmonumenten en beeldbepalende objecten (d.d. 23 augustus 2007 (als bijlage).

6. Blijkens schriftelijke toezegging van het dagelijks bestuur van de deelgemeente Delfshaven (kenmerk WVB/wbl/20001342, d.d. 14 juni 2000) aan Gambrink Horeca BV, belanghebbende, zal een eventuele renovatie van het pand 's-Gravendijkwal 105, geen invloed hebben op het overgangsrecht krachtens welk op de begane grond van dit pand tevens een restaurant is toegestaan. Op grond van deze toezegging is middels een erratum op de plankaart opgenomen dat op de begane grond van dit pand tevens "horeca is toegestaan". In samenhang hiermee is aan de opsomming in artikel 3, lid 4 van de voorschriften, het adres "s'-Gravendijkwal 105 begane grond" toegevoegd. Voor een goed begrip wordt hierbij nog uitdrukkelijk opgemerkt dat de beperking van het gebruik tot uitsluitend restaurant, zal moeten plaatsvinden in het kader van de af te geven horeca-exploitatievergunning. Zie tevens zienswijze 3.a. van de bewonersorganisatie B.O.O.G (zienswijze ad 10).

7. Ten slotte zijn in de voorschriften in het belang van de leesbaarheid en standaardisering enkele redactionele wijzigingen aangebracht.



Opmerkingen DCMR

Toelichting

1.Paragraaf 6.3.1

Voor de Essenburgsingel geldt nu en voor de toekomst een 30 km/uur-regime, waardoor het dan ook niet valt onder de onderzoeksplicht krachtens de Wet geluidhinder. Om deze reden dient ook deze weg in de onderhavige paragraaf te worden opgenomen.

Commentaar

Wij stellen u voor paragraaf 6.3.1 van de toelichting dienovereenkomstig aan te passen.

2. paragraaf 6.3.2 (Railverkeer)

De hierin opgenomen spoortrajecten 606 en 607 zijn in akoestisch opzicht niet relevant voor het bestemmingsplangebied en dienen daarom te worden verwijderd.

Commentaar

Wij stellen u voor paragraaf 6.3.2 van de toelichting dienovereenkomstig aan te passen.

3. Paragraaf 6.4. (Luchtkwaliteit)

Herziening van deze paragraaf is vereist; daarbij dient te worden gerekend met de meest recente versie van het Car II-model, versie 6.1.1. Geconstateerd wordt dat de bij de berekeningen gehanteerde verkeersgegevens, het gehanteerde rekenmodel en de versie daarvan dienen te worden vermeld. Aanbevolen wordt om in het belang van de duidelijkheid de rekenresultaten in een tabel op te nemen. Uit deze resultaten moet blijken dat dit bestemmingsplan niet bijdraagt aan een toename van een overschrijding van een grenswaarde uit het Besluit luchtkwaliteit.

Commentaar

In juni 2007 heeft een actualisatie plaatsgevonden van het luchtonderzoek met de op dat moment meest recente versie van het CAR II-model: versie 6.0. De resultaten uit de aanvulling zijn opgenomen in het bestemmingsplan. De meest recente versie van het CAR II-model heeft ten opzichte van de gebruikte versie marginale wijzigingen ondergaan, waardoor de resultaten naar verwachting ook slechts marginaal zullen verschillen. De conclusies zullen niet anders zijn dan de huidige. Wij stellen u voor een verdere actualisatie achterwege te laten. Verder stellen wij u voor in paragraaf 6.4 een tabel toe te voegen met enkele resultaten uit het aanvullende onderzoek.

Hogere grenswaarden" (hgw)

Het vaststellingsbesluit hgw railverkeer van Gedeputeerde Staten van Zuid Holland van 20 februari 2007 voor 12 woningen aan de Essenburgsingel 26, evenals hun vaststellingsbesluiten hgw van 13 april 2007, vanwege weg- en railverkeerslawaaï en vanwege industrielawaai, dienen deel uit te maken van het bestemmingsplan.



Commentaar

Zie onder ambtshalve wijzigingen.

Planvoorschrift

Artikel 32, lid 1, "Wijziging van het plan", zoals het thans is geformuleerd, leidt volgens de DCMR bij toepassing tot nieuwe situaties die niet aan milieunormen voldoen.

Commentaar

Wij stellen u voor artikel 32, lid 1, sub a, uit de voorschriften te verwijderen en artikel 32 lid 1, sub b, te vernummeren tot artikel 32, lid 1.

Plankaart en voorschriften

Op de adressen 2^e Middellandstraat 9b en Nieuwe Binnenweg 279b bevinden zich chemische wasserijen als bedoeld in de bij het bestemmingsplan behorende bedrijvenlijst (SBI-code 9301.2), terwijl de plankaart vermeldt dat hier slechts winkels zijn toegestaan. Gevraagd wordt de plankaart aan te passen.

Commentaar

Wij stellen u voor de bij dit bestemmingsplan behorende plankaart te wijzigen in die zin dat op beide genoemde adressen de aanduiding "maatbestemming toegestaan" wordt opgenomen. Dat, in verband met het vorenstaande, artikel 5, lid 8 van de voorschriften wordt vernummerd tot artikel 5, lid 9 en dat het volgende nieuwe artikel 5, lid 8 aan de voorschriften wordt toegevoegd:

Artikel 5, lid 8

In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is uitsluitend op de volgende op de plankaart met de aanduiding "maatbestemming toegestaan" aangeduide adressen tevens een "chemische wasserij" als bedoeld in de Lijst van bedrijfsactiviteiten (SBI-code 9301.2) behorende bij deze voorschriften, toegestaan:

2^e Middellandstraat 9-b (begane grond);

Nieuwe Binnenweg 279-b (begane grond).

Opmerkingen van het dagelijks bestuur van de deelgemeente Delfshaven.

Geadviseerd wordt de aanduiding "garagebedrijf toegestaan" niet toe te passen op de garagebedrijven in de Joost van Geelstraat en de Volmarijnstraat omdat deze garagebedrijven overlastgevend zijn voor de woon- en leefomgeving.

Voorgesteld wordt de garagebedrijven in de Joost van Geelstraat een kantoor-/creatieve economiefunctie te geven.

Als nieuwe functies voor de garagebedrijven in de Volmarijnstraat worden als voorbeelden genoemd: medische bedrijvigheid, voorzieningen, horeca, voldoende woongelegenheid eventueel in combinatie met ateliers.



Commentaar

Binnen het plangebied komen veel garagebedrijven voor in de bewoonde omgeving (Aelbrechtskade, Robert Fruinstraat, Tidemanstraat enz.). Evenwel is het juridisch ondoenlijk om slechts in de Volmarijnstraat en de Joost van Geelstraat op te treden. Het gaat bovendien om bedrijven met een lange vestigingsgeschiedenis, die niet zonder financiële compensatie zijn weg te krijgen. Hier komt nog bij dat het plan als uitgangspunt heeft bestaande rechten te respecteren. Gelet op het vorenstaande adviseren wij u dit advies niet over te nemen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen" heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen (van 24 november 2006 tot en met 4 januari 2007). Gedurende deze termijn zijn geen mondelinge, maar wel tien schriftelijke zienswijzen ingekomen, afkomstig van de volgende reclamanten:

1. Gérard Steenberg en Anemieke Fontein (eigenaar, respectievelijk bewoner) Heemraadsplein 16A en 16 B), per adres Heemraadsplein 16A, 3023 BD, Rotterdam;
2. Johann Visser & Lindy Molenkamp, Mathenesserlaan 344, 3021 HZ Rotterdam;
3. Angélique Boel en W.J. Droog namens Stichting Boulevard, Postbus 25016, 3001 HA Rotterdam;
4. Arag Rechtsbijstand (t.a.v. mevrouw mr. D. Schilstra), Kastanjelaan 2, 3833 AN Leusden (namens de heer J.W.A van de Valk en Damme Interieurs);
5. M.P. Slegt en K.E.W. Hemmink Eigenaars/bewoners Mathenesserlaan 342, 3021 HZ Rotterdam;
6. Wessel de Jonge Architect Hooi drift, 11-A, 3023 KG Rotterdam;
7. NautaDutilh advocaten (mr. A. van Rossem) namens Albeda College, per adres Postbus 1110, 3000 BC Rotterdam;
8. Gerard Peet en Freek van Arkel Heemraadssingel 193 respectievelijk 191, 3023 CB Rotterdam;
9. S. Ramdajal, Beukelsdijk 161-B, 3022 DG Rotterdam;
10. B.O.O.G. bewonersorganisatie per adres 's-Gravendijkwal 87, 3021 EG Rotterdam.

De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht. Hiervan is één, afkomstig van S. Ramdajal (zie punt 9 hierboven), niet tijdig ingekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 24 november 2006 tot en met 4 januari 2007. Binnen deze termijn was het mogelijk zienswijzen in te dienen. De onderhavige niet gedagtekende zienswijze is, blijkens de daarbij behorende enveloppe, op 26 januari 2007 door TNT-post afgestempeld en is vervolgens op 31 januari 2007 ingekomen bij de Bestuursdienst Rotterdam. Deze zienswijze is niet tijdig ontvangen (artikel 6:9 Algemene wet bestuursrecht). Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor reclamante niet te ontvangen in haar zienswijze.



Ad 1. Gérard Steenberg en Anemieke Fontein.

1. Ambtshalve toevoeging krachtens verleende bouwvergunning

Volgens reclamanten wordt de motivering "ambtshalve toevoeging" in het bestemmingsplan ten onrechte gebaseerd op een verleende bouwvergunning omdat de rechter eerder had bepaald dat de vergunning ten onrechte was verleend, zodat de zinsnede "krachtens verleende bouwvergunning" niet juist is.

Commentaar

Het bouwplan is uitgevoerd op grond van een bouwvergunning die uiteindelijk wegens een gebrek aan het besluit is vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak (200500218/1 d.d. 9-11-2005). Het gebrek aan de bouwvergunning kan worden verholpen in een daartoe strekkende procedure. Deze procedure was ten tijde van de eerste ter inzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan reeds opgestart maar nog niet afgerond, zodat inderdaad niet gesproken kan worden van een amtsshalve toevoeging. Wij achten daarom de zienswijze gegrond. Wij stellen u voor hieraan geen verdergaande consequenties te verbinden omdat in dezen niet langer wordt gesproken van een onherroepelijke bouwvergunning noch van een amtsshalve toevoeging.

2. De juistheid van de gevoerde procedure

Reclamanten vragen zich af of het een juridisch geoorloofde werkwijze is dat de geplande (bouwplan)hoorzitting van 15 november 2006 werd uitgesteld totdat de deelgemeente een nieuwe GRO heeft opgesteld en waarbij niet is te overzien wanneer de uitgestelde hoorzitting alsnog zal plaatsvinden.

Commentaar

Dit argument dient te worden ingebracht in het kader van de procedure die aan de uitgestelde hoorzitting ten grondslag ligt (zie punt 1 boven). Wij achten deze zienswijze ongegrond.

3. Permanent groot restaurant Heemraadsplein

Reclamanten geven aan positief te staan tegenover de aanwezigheid van een tijdelijke en of kleine viskraam op het plein, maar dat zij om de volgende redenen bezwaar hebben tegen de bouw van een permanent groot restaurant.

3.a Bestemmingsplan

Het voorgestelde plan was in strijd met het bestemmingsplan waar toestemming wordt gegeven voor een kiosk van 60 m³ (ook het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan ging toen het ter inzage werd gelegd hiervan uit). Omdat er echter allang niet meer sprake is van een kiosk, gezien de afmetingen van het bouwvolume (2,5 m. x 21 m. x 2,9 m), kan aan de gestelde eis van 60 m³ niet voldaan worden. Het gaat nu om een gebouw, een restaurant in feite, met een inhoud van ca 190 m³, in plaats van een kiosk.

De inhoud van het gebouw, de wetsgeschiedenis en de letterlijke uitleg zijn bij de commissies en de rechtbank aan de orde gesteld waarbij geen bevredigend antwoord of verklaring van de Deelgemeente is gegeven, hetgeen zich uit in de adviezen en rechterlijke uitspraken.



Commentaar

Deze aspecten moeten worden ingebracht in de vrijstellingsprocedure die samenhangt met de verleende bouwvergunning, omdat in die procedure wordt beschikt over de legitimiteit van de realisering van het gebouw (zie punt 1 boven). Het voorliggende bestemmingsplan vormt voor het voortbestaan van de viskiosk in ieder geval geen belemmering. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

3.b.1 Ruimtelijke onderbouwing

De GRO die voor de bouw voor het restaurant is gemaakt heeft betrekking op technische motieven (kabels- en leidingen bepaalt de locatie en maatvoering) en functionele motieven zoals bijvoorbeeld het feit dat de locatiekeuze wordt bepaald vanuit de hoeken van het plein i.v.m. looplijnen. Juist de ruimtelijk zo belangrijke motieven/visies ontbreken. In eerdere stukken van de Deelgemeente, zoals bijvoorbeeld het Vastgestelde Programma van Eisen voor de inrichting van het Heemraadsplein, wordt veel waarde gehecht, en dat onderschrijven wij, *aan de zichtlijnen vanuit de omgeving naar het plein maar juist ook vanaf het plein naar de 19^e eeuwse bebouwing eromheen*. In het betreffende programma van eisen is bebouwing zelfs alleen toegestaan in een zone aan de oostzijde van het plein. Daarnaast is er geen sprake van een geïntegreerd ontwerp tussen het nieuwe bouwvolume en het plein. In de feitelijke situatie is het visrestaurant op circa 60 cm. afstand van de verhoogde grasvelden geplaatst, met de achterkant naar het plein toe en vormt het een afsluiting van het plein. Er is sprake van een plein *achter een gebouw*.

Commentaar

De GRO (goede ruimtelijke onderbouwing) heeft betrekking op de vrijstellingsprocedure artikel 19 WRO en niet de bestemmingsplanprocedure zelf. Bezwaren m.b.t. de GRO moeten in dat kader worden ingebracht (zie punt 1 boven). Planologische aspecten die in dat kader worden afgewikkeld kunnen niet opnieuw in de bestemmingsplanprocedure tot geschilpunt worden gemaakt. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

3.b.2 De vergunning is verleend op grond van economische motieven

Hiertoe wordt de motie Peet/Middelkoop (motie 2000, volgnummer 350), die inzet op een versterking economische as Historisch Delfshaven-Centrum gebruikt. In tegenstelling tot wat de opstellers van de motie zelf bedoelden, vertaalt de deelgemeente Delfshaven deze motie door te suggereren dat het plein een onderbreking in het winkellint vormt en daardoor de relatie verstoort.

Commentaar

Deze zienswijze betreft de vergunning en de onderbouwing van de vrijstelling in het kader van de vrijstellingsprocedure, en moet daarom in het kader van die procedure worden ingebracht (zie punt 1 boven). Wij achten deze zienswijze ongegrond.

3.b.3 "Horeca heeft een ondersteunende functie voor het winkelen".

Met dit standpunt van de deelgemeente Delfshaven zijn reclamanten het niet eens. Hierbij wordt geheel uit het oog verloren dat de Nieuwe Binnenweg ter hoogte van het Heemraadsplein alleen al reeds vier horecagelegenheden heeft.



Commentaar

Het standpunt van de deelgemeente inzake de ondersteunende functie voor het winkelen is ingebracht in het kader van de vrijstellingsprocedure van het geldende bestemmingsplan, zodat dit argument in dat kader moet worden ingebracht (zie punt 1 boven).

3.b.4 Leegstand Nieuwe Binnenweg

Er is sprake van ongelofelijk veel leegstand op de Nieuwe Binnenweg. Wij en anderen vragen ons af waarom het nieuwe visrestaurant niet in een van deze bestaande lege panden een plek kan vinden.

Commentaar

Een vermindering van de winkelcapaciteit aan de Nieuwe Binnenweg ten gunste van horeca achten wij een ongewenste ontwikkeling die dan ook niet bevorderd moet worden. Leegstand is slechts van tijdelijke aard. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

3.c Precedentwerking

De mondelinge toezegging van de deelgemeente dat het niet de bedoeling is dat in de toekomst meer bebouwing langs het plein komt, biedt geen enkele garantie. Bovendien heeft de heer Bos in eerdere procedures tot aan de Raad van State geprocedeerd omdat de gemeente Rotterdam ten aanzien van zijn aanvraag om de tijdelijke standplaats in een permanente locatie om te zetten, negatief adviseerde. Blijkbaar hecht de Deelgemeente niet veel waarde aan de deze uitspraak van het hoogste gerechtshof en wijkt ze af van eerder door haar zelf gedane keuzen. Dat maakt het moeilijk om nu vertrouwen in bovenstaande "intentie"-verklaring van de Deelgemeente te hebben. Wij vragen ons af welke juridische regels hier wel garantie voor bieden.

Commentaar

De bestemmingsplanprocedure is bedoeld om te komen tot het vaststellen van een bestemmingsplan dat voldoende zekerheid biedt. De eenmaal in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen kunnen zonder een nieuwe bestemmingsplanprocedure niet worden gewijzigd in een andere. Derhalve is de vrees voor precedentwerking ongegrond. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

3.d Beschermd Stadsgezicht

In mei 2004 is door de Gemeenteraad Rotterdam besloten om voor de Heemraadssingel inclusief plein en bebouwing een aanvraag voor beschermd stadsgezicht te doen. Er is dus een procedure gaande. Het lijkt ons niet goed om nu tegen het voorgenomen beleid in deze, vergunning te verlenen. Het is bestuurlijk correct, om vooruitlopend hierop, rekening te houden met toekomstig beleid.

Commentaar

Het advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, zoals verwoord onder punt 10.1.3 uit het maatschappelijk verslag dat hoort bij dit bestemmingsplan is positief omdat zo goed mogelijk rekening is gehouden met het toekomstige rijksbeleid ter zake. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

3.e Adviezen en uitspraken

Zowel de uitspraak van de rechter als de conclusies en adviezen van de Commissie Bezwaar en Beroep van de Gemeente Rotterdam en de Commissie Bedenkingen hebben alle een zelfde strekking:



het niet bevoegd zijn tot het toepassen van artikel 19 WRO, om vrijstelling te verlenen voor het bouwplan;
het ontbreken van motivatie voor het passen binnen het toekomstige bestemmingsplan;
het ontbreken van ruimtelijke aspecten in de opstelling van de ruimtelijke onderbouwing;
het niet onderbouwen van het begrip kiosk, dan wel paviljoen dan wel winkel noch het uiteindelijk in het bestemmingsplan gehanteerde begrip horecavoorziening; onduidelijk is op welke wijze in de besluitvorming de belangen van de omwonenden gewogen zijn ten opzichte van die van de uitbater van de viskiosk.

Commentaar

De vorenstaande conclusies van reclamanten zijn alle gebaseerd op de vrijstellingsprocedure (artikel 19 WRO) voor de kiosk aan het Heemraadsplein en moeten derhalve in dat kader worden ingebracht (zie punt 1 boven). Wij achten deze zienswijze ongegrond.

4. Consistent overheidsbeleid

Het gaat hier om een historisch plein dat ruim 100 jaar onbebouwd is gebleven en met veel zorg en geld is heringericht en dat nu met deze bebouwing niet alleen de relatie met de omgeving verliest, maar vooral het elementaire karakter van dit 19^e eeuwse plein: omgeven door trottoirs en begrensd door 19^e en begin 20^e eeuwse aantrekkelijke wanden van de bebouwing, wordt door het bouwvolume ernstig verstoord. In eerdere bestemmingsplannen was dergelijke bebouwing dan ook niet toegestaan, het breken met die beperkende richtlijnen staat lijnrecht tegenover het beleid dat het beschermd stadsgezicht voor staat en is niet uit te leggen als consistent beleid van de overheid.

Commentaar

Aan een bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Men zal er altijd rekening mee moeten houden dat na afloop van de planperiode van 10 jaar veranderde beleidsinzichten aanleiding kunnen geven tot het vestigen van andere, dan bestaande, bestemmingen. Binnen de planperiode kan iedereen een beroep doen op een consistente toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels. Fysiek en functioneel grijpt de bebouwing niet in op het plein; het gebouw blijft los van de pleintrand en tast de gebruiksmogelijkheden van het plein ook niet aan. Dit achten wij van belang in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Overigens zijn wij van oordeel dat nu uw bezwaren samenhangen met het vrijstellingsverzoek voor de viskiosk aan het Heemraadsplein, deze bezwaren in die vrijstellingsprocedure ter sprake dienen te worden ingebracht. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

Ad. 2 Johann Visser & Lindy Molenkamp, Mathenesserlaan 344, 3021 HZ Rotterdam.

1. Mathenesserlaan 321

1.a Bestemming

Reclamanten geven aan bezwaar te hebben tegen de in het ontwerp geïmpliceerde bestemmingswijziging van dit pand, waarin naast kantoor thans tevens educatieve voorzieningen zijn toegestaan.

Commentaar

De functie educatieve voorzieningen is ontleend aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (200500218/1, d.d. 9 november 2005), en het op deze uitspraak



gebaseerde nadere besluit van het dagelijks bestuur van de deelgemeente Delfshaven d.d. 2 juni 2006 dat bij onherroepelijk vonnis van de Rechtbank Rotterdam d.d. 26 februari 2007 (WRO 06/2929-VRLK) is bevestigd. Deze gedetailleerd omschreven functie is thans ambtelijk als volgt in artikel 11, lid 4 van de voorschriften opgenomen:

"onder educatieve voorzieningen als bedoeld in lid 3 worden verstaan voorzieningen ten behoeve van (jong)volwasseneneducatie dat vergelijkbaar is met voortgezet onderwijs en voortgezet middelbaar beroepsonderwijs waarbij de nadruk ligt op inburgeringsonderwijs. Technisch beroepsonderwijs, zoals bouw- en motorvoertuigentechniek, elektrotechniek en werktuigbouwkunde zijn hier niet onder begrepen".

Wij achten de zienswijze gegrond omdat ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerp nog geen gedetailleerde omschrijving van de functie educatieve voorzieningen in het bestemmingsplan was opgenomen. Aan deze gegrondverklaring kunnen, gelet op de vorenstaande ambtelijke wijziging, geen verdergaande conclusies worden verbonden.

1. b Overlast

Reclamanten verwijzen naar eerdere correspondentie met onder meer het college van B&W (2004-2006), waarin ze hebben aangegeven als bewoners van de Mathenesserlaan 344 overlast te ondervinden van de school die er inmiddels, in strijd met het vigerende bestemmingsplan, is gevestigd. Het gaat daarbij onder meer om: inkijk, hangende jongeren, lawaai, excessief toegenomen parkeerdruk: "tot 10 uur 's avonds is ons het vaak onmogelijk onze auto binnen 100 of zelfs 200 meter van huis te parkeren; lichthinder, toegenomen verkeer en stationair draaiende auto's, rotzooi op straat en in geveltuinen, beschadiging van groenvoorzieningen en waardevermindering van onze woning".

Reclamanten geven aan met het oog hierop reeds in 2004 een schadeclaim te hebben ingediend tegen de feitelijke bestemmingswijziging middels een WRO artikel 19-procedure, welke schadeclaim door de gemeente terzijde werd gelegd omdat er nog geen onherroepelijk besluit zou zijn genomen omtrent de bestemming van dit adres. Reclamanten geven aan die schadeclaim thans te bevestigen.

Commentaar

De vrijstelling krachtens artikel 19 WRO is inmiddels onherroepelijk.

Het staat reclamanten vrij om, ingevolge artikel 49 lid 1, sub b WRO, een vordering wegens planschade in te dienen bij de gemeenteraad, indien zij op grond van de verleende vrijstelling krachtens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening menen daarvoor in aanmerking te komen. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

1.1.1. 2. Reikwijdte bestemmingsplan

Reclamanten geven aan te begrijpen dat het bestemmingsplan de vestiging van een ander schooltype niet uitsluit, hetgeen zelfs tot nog meer en andersoortige hinder kan leiden.



Commentaar

In het gebouw zijn educatieve voorzieningen toegestaan. Deze educatieve voorzieningen zijn in artikel 11, lid 4, van de voorschriften van het bestemmingsplan gedefinieerd op basis van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 9 november 2006 (2005002/18/1) en het inmiddels onherroepelijke nadere besluit van het Dagelijks Bestuur.

Zie verder hierboven onder 1.a. In die procedure is onherroepelijk beslist omtrent de reikwijdte van de door het Albeda-college aangevraagde vrijstelling krachtens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het bestemmingsplan beoogt niet méér toe te staan dan op grond van deze onherroepelijke vrijstelling mogelijk is gemaakt. Wij achten deze zienswijze gegrond (zie verder commentaar bij punt 2.1, sub a).

3. Informatievoorziening

Reclamanten menen dat zij vooraf niet op de hoogte zijn gebracht van de terinzagelegging van het ontwerp en dat zij daar bij toeval achter kwamen, terwijl over dit onderwerp nog in het najaar van 2006 is gecorrespondeerd met onder meer de burgemeester.

Commentaar

Alle personen die na de publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan gebruik gemaakt hebben van de mogelijkheid tot het indienen van inspraakreacties, zijn persoonlijk geïnformeerd omtrent de voortgang van de procedure. De bekendmaking van de terinzagelegging van het voorontwerp respectievelijk ontwerp van dit bestemmingsplan heeft plaatsgehad in het (gratis) huis-aan-huis-blad De Maasstad Weekbladen, zodat zij ruimschoots in de gelegenheid geweest zijn hiervan kennis te nemen. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

Ad. 3 Angélique Boel en W.J. Droog namens Stichting Boulevard, Postbus 25016, 3001 HA Rotterdam.

De stichting richt zich met name op het gebied Heemraadssingel, Heemraadsplein en Mathenesserlaan.

1. Geluid

Reclamant wil in het bestemmingsplan graag opgenomen zien wat er op het gebied van geluid gedaan gaat worden om de gewenste situatie van 50 dB(A) te realiseren.

Commentaar

In bestaand stedelijk gebied is in veel gevallen sprake van een overschrijding van de gewenste situatie voor diverse bronnen, de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). In paragraaf 6.3. is aangegeven dat de Wet geluidhinder voor de maximaal toegestane geluidsbelasting onderscheid maakt tussen bestaande en nieuwe situaties. Nieuwe situaties worden getoetst aan de maximaal toegestane geluidsbelastingen en worden toegestaan indien voldaan is aan de wettelijke normen. Voor bestaande situaties gelden andere wettelijke normen, waarbij een hogere geluidsbelasting toegestaan is.



Het bestemmingsplan is niet het instrument waarmee sanering van de bestaande geluidskwaliteit van gebieden in gang wordt gezet, waarmee financiële middelen worden gereserveerd of prioriteiten worden gesteld. In het nu geldende Rotterdamse Milieubeleidsplan 2002-2007 (RMP3) is beleid geformuleerd om het aantal geluidgehinderden te verminderen.

Daarnaast is sprake van een nieuw ontheffingenbeleid, waarin sprake is van een accentverschuiving van een administratieve actie van 'het halen van normen' naar de inhoudelijke benadering van 'het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit' voor bewoners. Het ontwerp van het plan moet zodanig zijn, dat er sprake is van een minimalisering van het aantal gehinderden.

In het proces tot het verlenen van een hogere waarde blijft ongewijzigd dat eerst moet worden gezien of bronmaatregelen (bijvoorbeeld stil asfalt) en maatregelen in het overdrachtsgebied (bijvoorbeeld een geluidscherm) effectief en uitvoerbaar zijn. Op centrale locaties in Rotterdam en bij kleine bouwplannen is dit niet altijd het geval. Nieuw in het voorgestelde ontheffingsbeleid is dat het in die situaties van belang is dat toch al het mogelijke wordt gedaan om voor de toekomstige bewoners een goede leefomgevingskwaliteit te creëren. Dit kan door middel van het treffen van maatregelen bij de ontvanger en door compenserende maatregelen. Op het niveau van een bouwplan betekent dit in ieder geval de aanwezigheid van een geluidluwe zijde.

Het ontheffingenbeleid geldt voor nieuwe projecten waarvan (1) het artikel 19 (WRO) plan nog niet ter inzage heeft gelegen of (2) het ontwerp bestemmingsplan nog niet ter inzage heeft gelegen. De Nota zal te zijner tijd onderdeel worden van het (in voorbereiding zijnde) gebiedsgerichte geluidbeleid. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

2. Luchtkwaliteit

Reclamant wil in het bestemmingsplan graag opgenomen zien wat er op het gebied van luchtkwaliteit gedaan gaat worden om de Nox- en fijnstofnormen te halen, of zelfs daaronder te blijven.

Commentaar

Het bestemmingsplan houdt zich niet bezig met mobiele bronnen van milieuverontreiniging (roetfilters voor auto's etc.). In paragraaf 6.4. is aangegeven dat in het kader van het bestemmingsplan ervoor gekozen is om de bestaande planologische situatie in grote mate te conserveren, om zo het aantal gehinderden of blootgestelden niet verder te laten toenemen. Dit alles geschiedt binnen de wettelijk gestelde normen. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is sanering niet noodzakelijk.

Met de Rotterdamse Aanpak Luchtkwaliteit heeft de gemeente Rotterdam op een hoger schaalniveau dan het bestemmingsplan het beleid geformuleerd, middelen gereserveerd en een uitvoeringsplan opgesteld om te komen tot een verbetering van de luchtkwaliteit. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

3. Waterkwaliteit

Reclamant wil in het bestemmingsplan graag opgenomen zien wat er op het gebied van Waterkwaliteit gedaan gaat worden om de kwaliteit van het singelwater in ieder geval naar stedelijke waterkwaliteit te krijgen.

Commentaar

In paragraaf 5.1. is aangegeven dat in het kader van het Waterplan Rotterdam gewerkt wordt aan verbetering van de kwaliteit van het water.

Dit plan is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio en is door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan vormt geen belemmering voor het beleid in dit plan. Wij achten deze zienswijze ongegrond.



4. Groen/natuur

Reclamant wil in het bestemmingsplan graag opgenomen zien wat er op gebied van groen/natuur gedaan gaat worden om de kwaliteit te bestendigen (behoud monumentale bomen en soorten rijkdom) of uit te breiden, bijvoorbeeld door aanleg natuurvriendelijke oevers, aanplant van bomen in het gebied, en het aandeel groen in de wijk uit te breiden, bijv. op de daken, vergroening van speellocaties (Heemraadspark, Branco van Dantzig park).

Commentaar

Het bestemmingsplan regelt slechts de bestemming en het toegestane gebruik van gronden (of watergangen). Het beheer of onderhoud en de wijze waarop, of de financiering daarvan worden niet in een bestemmingsplan geregeld. Aanleg van bijvoorbeeld natuurvriendelijke oevers, groene daken, vergroening van speellocaties wordt niet belemmerd door dit bestemmingsplan. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

5. Recreatie/speel- en sportvoorzieningen

Met name het parkgedeelte van de singel is aangewezen als recreatiegebied waarin ook een openbare speelvoorziening en sportvoorziening ligt. Onduidelijk is wat deze bestemming voor consequenties heeft t.a.v. geluid- en luchtkwaliteitsnormen. Dit wordt nu niet benoemd en is ook niet gemeten.

Reclamant wil in het bestemmingsplan graag opgenomen zien wat er op gebied van Recreatie/speel- en sportvoorzieningen gedaan wordt om de gewenste kwaliteit bij dit type gebied te realiseren.

Aanleg Heemraadspark is nog steeds niet af, terwijl de druk op het gebied erg hoog is.

Commentaar

Recreatie/speel- en sportvoorzieningen zijn reeds aanwezig en toegestaan in de bestemmingen "Speel- en sportvoorziening", "Groen" en "Verblijfsgebied". Het Heemraadspark heeft de bestemming "Groen" gekregen. Voor het hele plangebied is onderzoek gedaan naar de geluidskwaliteit en luchtkwaliteit. De resultaten zijn afgezet tegen de wettelijke normen. De conclusies zijn opgenomen in hoofdstuk 6 van de toelichting. Er zijn geen knelpunten gesignaleerd met betrekking tot het aantal gehinderden of blootgestelden, waardoor er geen noodzaak is tot sanering van de bestaande situatie. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

6. Infrastructuur voor fietsers/ 30 km gebied.

Reclamant wil in het bestemmingsplan graag opgenomen zien wat er op het gebied van *Infrastructuur voor fietsers* gedaan gaat worden om het gebruik van de fiets te stimuleren en de veiligheid te verhogen. En wat er gedaan gaat worden om de 30 km zone op de Heemraadssingel te realiseren.

Commentaar

De Heemraadssingel is inmiddels ingericht en aangewezen als 30km gebied. Een fietsinfrastructuurplan maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Wij achten deze zienswijze ongegrond.



7. Algemeen

Het plan zou aan kracht winnen en de kwaliteitsverbetering van beide wijken ondersteunen als veel duidelijker neergezet zou worden wat de diverse aangehaalde plannen, gemeentelijke visies en het gemeentelijk beleid voor consequenties hebben voor het plangebied. Zoals het nu geschreven is, en ook reacties op eerdere inspraakreacties geven blijken van een passieve 'het kan niet anders' -houding, terwijl naar mijn idee een veel meer op kansen, mogelijkheden, gerichte schrijfstijl aan te bevelen zou zijn. Voor actieve bewoners, die er veel zijn in dit plangebied, werkt dit voorliggende ontwerp erg demotiverend om aan kwaliteitsverbetering van onze wijken te werken.

Commentaar

De afzonderlijke plannen, visies, of het gemeentelijk beleid werken slechts op onderdelen door in een bestemmingsplan. De uitvoeringsprogramma's en de bijbehorende middelen met prioritering van dergelijke beleidsplannen hebben een eigen dynamiek en staan los van het bestemmingsplan. In het bijzonder bij bestemmingsplannen die hoofdzakelijk conserverend zijn, zoals het bestemmingsplan voor Middelland/Het Nieuwe Westen, zijn weinig middelen beschikbaar gesteld om grootschalige ingrepen of investeringen te doen. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

8. Reactie op beantwoording inspraakreacties

Opmerkingen uit het najaar 2004 betreffende de volgende onderwerpen worden hierbij gehandhaafd:

Toelichting

pag. 71

16.1 - te ruime formulering maatschappelijke voorzieningen;

pag. 72

16.2 - actieve uitsterfconstructie;

16.5 - pand Mathenesserlaan 321;

16.7 - omschrijving bestemming wonen en kantoren;

16.8 - Beschermd stadsgezicht;

pag. 73

16.11 - te ruime formulering bijzonder woongebouw;

16.12 - te ruime formulering gemengde bebouwing.

Waardering wordt uitgesproken over het feit dat een groot aantal eerdere opmerkingen per pand zijn overgenomen, toch worden de volgende eerdere opmerkingen gehandhaafd:

pag. 74

16.15 - 2 t/m 5;

pag. 75

16.15 - 7.8., 10, 14 en 15;

pag. 76

16.15 - 19, 25, 26 en 28;

pag. 77

16.15 - 29, 32, 33, 36, 37.



Commentaar

Van de waardering, en van de herhaling van standpunten waarop reeds is ingegaan in het bij het ter inzage gelegde ontwerp behorende maatschappelijk verslag, wordt kennis genomen. Aangezien reclamante geen nieuwe standpunten heeft aangevoerd, en wij ook overigens geen reden zien onze eerder ingenomen standpunten terzake te wijzigen, achten wij deze zienswijze ongegrond.

Ad. 4 Arag Rechtsbijstand (t.a.v. mevrouw mr. D. Schilstra), Kastanjelaan 2, 3833 AN Leusden (namens de heer J.W.A van de Valk en Damme Interieurs).

1. Artikel 26 voorschriften in voorontwerp(groen)

Dit voorschrift bood een vrijstellingsmogelijkheid voor een kiosk van maximaal 60 m³. Thans is op basis van het ontwerp op deze bestemming tevens de bestemming horeca geprojecteerd aan de Heemraadssingel.

Commentaar

De locatie is in het kader van een goede ruimtelijke ordening thans bestemd als horeca in 1 bouwlaag. Wij achten deze zienswijze gegrond en stellen dan ook voor hieraan tegemoet te komen door in paragraaf 4.2.6. van de toelichting van het bestemmingsplan de bestemming horeca aan het Heemraadsplein ruimtelijk nader te onderbouwen.

2. Viskiosk/horeca Heemraadsplein

a. Uit het ter inzage gelegde document (06/2393) blijkt dat het bestemmingsplan in overwegende mate conserverend is, hetgeen betekent dat nieuwe ontwikkelingen die bestuurlijk nog niet zijn vastgesteld niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Voorts wordt in het stuk aangegeven dat er sprake is van een ambtshalve aanpassing: een viskiosk aan de Heemraadssingel die overeenkomstig de verleende bouwvergunning is gebouwd. Een verdere motivering voor deze wijziging ten opzichte van het voorontwerp is in het geheel niet gegeven. Uit de brief aan de gemeenteraad (06/2393) blijkt dat de bestaande situatie wordt vastgelegd met beperkte mogelijkheden voor enkele kleinschalige ontwikkelingen, die betrekking hebben op het versterken van de structuur van de lange hoofdwinkelstraten. Duidelijk is dat niet nader is gemotiveerd waarom de genoemde ambtshalve aanpassing is opgenomen aangezien de bouwvergunning voor de viskiosk nog niet onherroepelijk is. De rechtbank Rotterdam heeft d.d. 19 september 2006 de bezwaren tegen de bouwvergunning gegrond verklaard en er moet nu een nieuwe beslissing worden genomen.

Het is bevreemdend dat ongemotiveerd deze nieuwe ontwikkeling wordt opgenomen terwijl geenszins sprake is van een onherroepelijke situatie. In de bijgestelde versie van de ruimtelijke onderbouwing d.d. 24 november 2005 is aangegeven dat het onderhavige bouwplan nog niet in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen omdat eerst de uitkomst van de artikel 19 WRO-procedure wordt afgewacht. Terwijl deze procedure nog niet is geëindigd, is zonder nadere motivering ruimte ingeruimd voor horeca. Gelet op de eerder ingenomen stelling bij de lopende vrijstellingsprocedure is het voorgaande zeer bevreemdend.



Commentaar

Wij achten deze zienswijze gegrond en stellen dan ook voor hieraan tegemoet te komen door in paragraaf 4.2.6. van de toelichting van het bestemmingsplan de bestemming horeca aan het Heemraadsplein ruimtelijk nader te onderbouwen.

b. Aan het opnemen van de horecabestemming midden in de bestemming groen, midden op het Heemraadsplein, ligt geen ruimtelijke afweging ten grondslag. De vraag of de komst van horeca ter plaatse een gewenste ontwikkeling is, wordt nergens beantwoord.

Commentaar

De locatie is op grond van een goede ruimtelijke ordening bestemd tot horeca. De Horecanota Delfshaven 2002-2006 is een van de beleidskaders die aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen. Deze horecanota vermeldt expliciet de mogelijkheid voor het toevoegen van winkelondersteunende horeca ter hoogte van het Heemraadsplein. Wij achten deze zienswijze gegrond en stellen dan ook voor hieraan tegemoet te komen door in paragraaf 4.2.6 van de toelichting van het bestemmingsplan, de bestemming horeca aan het Heemraadsplein ruimtelijk nader te onderbouwen.

3. Beleidsplan Buitenkansen voor Delfshaven

De komst van horeca op deze plek is in strijd met bovengenoemd beleidsplan omdat in dit plan het stadsdeel de conclusie trekt dat Delfshaven het laagste aantal vierkante meters openbaar groen per inwoner heeft van de gemeente Rotterdam. Door de onderhavige horecabestemming in het plan op te nemen in de bestemming groen wordt juist openbare, groene ruimte verder volgebouwd. Het bestemmingsplan gaat aan dit beleidsplan geheel voorbij.

Commentaar

Het beleidsplan "Buitenkansen voor Delfshaven" beschrijft op welke wijze optimaal wordt omgegaan met de schaarse buitenruimte die in de wijken aanwezig is. Naast het verbeteren van het technisch en sociaal beheer, wordt ingezet op het toevoegen en beter benutten van buitenruimte aan/in Delfshaven. Als het gaat om toevoegen van nieuwe buitenruimte in bestaand stedelijke gebied worden de wijken Spangen, Bospolder, Tussendijken en Middelland–zuid genoemd.

De kiosk is slechts één laag van 3.30 m hoog. Voor de panden die pal tegenover de viskiosk liggen betekent dit dat de uitzichtrelatie met het plein op de beganegrondverdieping is aangetast, hoewel de transparante gevels ook doorzicht naar het plein bieden. Op de beganegrondverdieping bevindt zich in beperkte mate woonruimte; veelal bevindt zich winkel- of bedrijfsruimte in de plint. Vanaf de eerste woonverdieping en hoger kan men de ruimte en het groen van het plein in hoge mate blijven ervaren. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

4. Beschermd stadsgezicht

De aanvraag om het gebied waarbinnen het Heemraadsplein is gesitueerd aan te wijzen als beschermd stadsgezicht loopt al twee jaar.

Nu duidelijk wordt beoogd het onderhavige gebied tot beschermd stadsgezicht te verklaren en het bestemmingsplan conserverend van aard is, dient nader te worden gemotiveerd waarom de komst van horeca ter plaatse passend wordt geacht.



Commentaar

Het bestemmingsplan is in overwegende mate conserverend van aard en biedt uit dien hoofde nog ruimte voor enkele kleinschalige ontwikkelingen. Het horecagebouw is qua maat zodanig ondergeschikt aan de maten van plein, straten en bebouwingswanden in de omgeving dat dit geen onaanvaardbare inbreuk maakt op de structuur en samenhang van het gebied. Het gebouw is naast het Heemraadsplein geplaatst en verstoort daardoor niet de opbouw, de beplanting en het padenbeloop van het plein. De hoeken van het plein zijn vrij gebleven waardoor de hoofdvorm van het plein zowel van binnenuit als van buitenaf herkenbaar en beleefbaar blijft. Zie tevens het commentaar van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg in het maatschappelijk verslag (pagina 53, ontwerpbestemmingsplan). Wij achten deze zienswijze ongegrond.

5. Functie Nieuwe Binnenweg als winkellint

Er is niet nader gemotiveerd waarom de bestemming Horeca past binnen deze functie. De horecafunctie is een functie die wezenlijk onderscheiden kan worden van een winkelfunctie. Het Heemraadsplein maakt bovendien geen onderdeel uit van de winkellint.

Commentaar

De zuidzijde van het Heemraadsplein valt samen met de Nieuwe Binnenweg. De Nieuwe Binnenweg is in de Ruimtelijk Economische Visie Delfshaven aangewezen als winkellint. In de Horecanota is expliciet opgenomen dat ter hoogte van het Heemraadsplein winkelondersteunende horeca mogelijk is. Wij achten deze zienswijze gegrond. Om hieraan tegemoet te komen stellen wij u voor een nadere motivering in paragraaf 4.2.6. van de de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.

6. Parkeren

Op grond van de Bouwverordening van Rotterdam is het aantal parkeerplaatsen voor de horecavoorziening gesteld op 2,5. Ter plaatse is echter slechts een parkeervoorziening aanwezig van 1 plaats. Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan blijkt geenszins waarom kan worden afgeweken van de geldende bouwverordening. Aan dit aspect is geheel geen aandacht besteed.

Commentaar

Dit aspect moet in het kader van de bouwplan-/vrijstellingsprocedure worden beoordeeld, temeer omdat de parkeereis samenhangt met het bouwwerk dat in het kader van die bouwplan-/vrijstellingsprocedure onderwerp van geschil is (zie commentaar bij punt 1.1.). Wij achten deze zienswijze ongegrond.

7. Toelichting bij het ontwerp (pagina 24, punt 4.2.6.)

Hier is aangegeven dat de horecanota Delfshaven ook in Middelland/Het Nieuwe Westen het horecabeleid omschrijft. Voor de Mathenesserlaan, de Claes de Vrieselaan en de Nieuwe Binnenweg tussen de Claes de Vrieselaan en de kop van de Nieuwe Binnenweg geldt een beleid van verminderen van horeca. Het Heemraadsplein valt binnen dit gebied. Middels het ontwerpbestemmingsplan wordt ongemotiveerd voorbijgegaan aan dit beleid.



Commentaar

De Horecanota Delfshaven 2002-2006, vastgesteld oktober 2002, is een nota voor de gehele deelgemeente Delfshaven, waarin ook het horecabeleid voor het Nieuwe Westen is neergelegd.

In de nota wordt inderdaad ingezet op het verminderen van het aantal horecagelegenheden in genoemd deelgebied maar wordt ook ingezet op kwaliteitsverbetering van de aanwezige horeca en wordt expliciet de mogelijkheid genoemd voor het toevoegen van winkelondersteunende horeca ter hoogte van het Heemraadsplein. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

8. Ambtshalve wijziging bestemmingsplan en de Awb

Geconcludeerd wordt dat de ambtshalve-wijziging op geen enkele wijze van een deugdelijke motivering is voorzien en dat er in het geheel geen blijk is gegeven van de ter plaatse spelende belangen. Er is slechts voor gekozen een oplossing te zoeken voor een situatie waarin reeds een bouwwerk, in strijd met het vigerende bestemmingsplan, is geplaatst zonder dat de daarvoor verleende vergunning reeds onherroepelijk is geworden en waarbij in het geheel geen ruimtelijke aspecten bij de gemaakte afwegingen zijn betrokken. Het ontwerpbestemmingsplan is dan ook in strijd met artikel 3:2, 3:4 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Commentaar

De belangenafweging betreffende de plaatsing van het bouwwerk (viskiosk) vindt plaats in het kader van de artikel 19 WRO-procedure. Deze procedure is nog niet afgerond. Het abusievelijk vermelden van het feit dat die procedure reeds is afgerond, levert nog geen strijdigheid op met de genoemde voorschriften uit de Awb. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

Ad. 5. M.P. Slegt en K.E.W. Hemmink.

Mathenesserlaan 321

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemmingswijziging ten gevolge waarvan, naast kantoor, ook educatieve voorzieningen in het pand zijn toegestaan.

Commentaar

De functie educatieve voorzieningen is ontleend aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (200500218/1, d.d. 9-11-2005), en het op deze uitspraak gebaseerde nadere besluit van het dagelijks bestuur van de deelgemeente Delfshaven d.d. 2 juni 2006, dat bij onherroepelijk vonnis van de Rechtbank Rotterdam d.d. 26 februari 2007 (WRO 06/2929-VRLK) is bevestigd. Deze gedetailleerd omschreven functie is thans als volgt in artikel 11, lid 4 van de voorschriften, opgenomen:

onder educatieve voorzieningen als bedoeld in lid 3 worden verstaan voorzieningen ten behoeve van (jong)volwasseneneducatie dat vergelijkbaar is met voortgezet onderwijs en voortgezet middelbaar beroepsonderwijs waarbij de nadruk ligt op inburgeringsonderwijs. Technisch beroepsonderwijs, zoals bouw- en motorvoertuigentechniek, elektrotechniek en werktuigbouwkunde zijn hier niet onder begrepen.

Wij achten de zienswijze gegrond omdat ten tijde van de ter inzagelegging nog geen gedetailleerde omschrijving van de functie educatieve voorzieningen in het bestemmingsplan was opgenomen. Aan deze gegrondverklaring kunnen, gelet op het vorenstaande, geen verdergaande conclusies worden verbonden.



Ad. 6 Wessel de Jonge, Architect

Reclamant verwijst naar het maatschappelijk verslag dat hoort bij het ontwerp van dit bestemmingsplan, hoofdstuk 10, paragraaf 10.2, mondelinge zienswijze 4 en schriftelijke zienswijze 12. Reclamant heeft bezwaar tegen de in genoemd maatschappelijk verslag opgenomen reactie op zijn voorstel om bufferzones met de bestemming "tuin" of "groen" in te stellen, met de bedoeling te voorkomen dat auto's op enkele meters van de achtergevel (slaapkamers) van woningen kunnen worden geparkeerd, zoals thans nog mogelijk is door de gedeeltelijke herinrichting van het speelterrein bij de Eben Haëzerschool (Nozemanstraat) tot parkeervoorziening die reikt tot aan de erfgrans van de panden aan de Hooidrift. Reclamant vreest vooral dat dit ook op andere binnenterreinen zou kunnen gebeuren, hetgeen hij zeer onwenselijk acht. De reactie in het maatschappelijk verslag op dit voorstel was volgens reclamant als weergegeven in de volgende twee punten.

1. Geringe bijdrage van beperking gebruik

"Beperking van het gebruik levert een te geringe bijdrage aan de verhoging van de woonkwaliteit en dat het aantal verkeersbewegingen hierdoor niet zal afnemen". Dit argument acht reclamant ontoereikend omdat het wel verschil maakt of auto's op vier meter van je slaapkamer worden neergezet, of op vijftien meter. Reclamant stelt hierbij de volgende vraag aan de orde: als een groenbuffer niet kan, is het dan niet verstandig om vast te leggen dat parkeren bijvoorbeeld niet dichterbij dan 15 meter vanaf omringende (woon)panden mag plaatsvinden?

Commentaar

In het voorliggende bestemmingsplan wordt - in overeenstemming met de overwegend conserverende aard daarvan - de bestaande situatie vastgelegd met respectering van reeds verworven rechten. Dit leidt immers niet tot een toename van overlastsituaties. Slechts in die gevallen waarin reeds verworven rechten niet zullen worden aangetast, laat het bestemmingsplan enige ruimte voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen. In het onderhavige geval is daar geen sprake van. Wij achten de zienswijze ongegrond.

2. Invloed inrichtingsplan

"Een inrichtingsplan zou hiervoor een geschikter instrument zijn". Dit argument acht hij onjuist omdat op een inrichtingsplan door omwonenden in de praktijk geen invloed blijkt te kunnen worden uitgeoefend. Als voorbeeld wijst hij erop dat omwonenden bij het hierboven genoemde binnenterrein destijds onjuist zijn voorgelicht aan de hand van een inrichtingsplan waarop parkeren niet voorkwam en de betreffende zone als een strook met middelhoge begroeiing stond aangegeven, maar dat de Deelgemeente naderhand de aanleg van parkeerplaatsen heeft toegestaan zonder de omwonenden zelfs te informeren. Hieruit concludeert reclamant dat op het niveau van een inrichtingsplan geen sprake is van inspraak.

De gevolgen voor het woongenot kunnen volgens reclamant vrij aanzienlijk zijn en de waarde van de betreffende panden wordt hierdoor ongunstig beïnvloedt, hetgeen volgens reclamant niet in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid de woonfunctie voor diversie inkomensgroepen in de wijk te versterken.

Commentaar

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter en beoogt de bestaande situatie vast te leggen met respectering van reeds verworven rechten (zie ook commentaar punt 6.1). Wij achten de zienswijze ongegrond.



Ad. 7 NautaDutilh advocaten namens Albeda College

Namens cliënte wordt uitgesproken dat geen behoefte bestaat aan het indienen van een zienswijze, maar dat deze brief - zo nodig - als zodanig moet worden opgevat: zij wenst op de hoogte te worden gehouden omtrent de voortgang van de procedure.

Commentaar

Wij achten de zienswijze gegrond. Allen die in deze fase van de planprocedure zienswijzen hebben ingediend worden omtrent de voortgang van de behandeling van die zienswijzen geïnformeerd.

Ad. 8 Gerard Peet en Freek van Arkel.

1. Inspraakronde

Reclamanten geven aan op 29 november 2004 te hebben gereageerd op het voorontwerp en pas twee jaar later een reactie te hebben ontvangen op die brief. Zij voegen een kopie van die brief bij deze zienswijze en wensen dat die deel uitmaakt van de thans ingediende zienswijze.

Commentaar

De inspraakreactie op grond van het voorontwerp is meegenomen in de ontwerpfase. De voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan heeft veel tijd gekost vanwege allerlei complicerende aspecten die een lang en zorgvuldig onderzoek vergden. Een antwoord op de destijds ingediende inspraakreactie bevindt zich in het maatschappelijk verslag van het ontwerp (pagina 69, punt 13.1). De toezending van het maatschappelijk verslag naar allen die schriftelijke inspraakreacties leverden in de voorontwerpfase behoort tot de standaardprocedure en bevat slechts een voorstel aan de Gemeenteraad. Dit voorstel kan pas aan het einde van de voorbereiding worden geformuleerd en aan betrokkenen worden medegedeeld, zoals hier ook is gebeurd. Aangezien geen sprake is van schending van een rechtsregel of procedureregel achten wij deze zienswijze ongegrond.

2. Werken aan huis

Reclamanten vinden de reactie op hun inspraakreactie in bovenbedoeld verslag teleurstellend omdat naar hun mening op het belangrijkste punt niet is ingegaan, namelijk het introduceren van een nieuwe bestemming voor de grote herenhuizen aan de Heemraadssingel en de Mathenesserlaan waarbij een combinatie wonen-werken mogelijk werd waarbij maximaal 50-60% van een pand voor werken en minimaal 40-50% voor wonen gebruikt zou kunnen worden. Deze suggestie sluit naar hun mening naadloos aan bij het woonbeleid van de gemeente Rotterdam om ook de hogere inkomens aan Rotterdam te binden. De grote herenhuizen zijn naar de mening van reclamanten eigenlijk te groot (en vaak te duur) voor bewoning door een gezin, maar ideaal (en voor gezinnen mogelijk weer wel betaalbaar) voor de combinatie wonen en werken aan huis. Het in het bestemmingsplan voor woningen vastgelegde maximum van 30% werk in woningen is volgens reclamanten te beperkt en zij stellen voor het percentage op te hogen tot 50 of 60%.



In het maatschappelijk verslag wordt volgens reclamanten helemaal niet ingegaan op hun suggestie met betrekking tot een hoger percentage werkruimte en het introduceren van een nieuwe bestemming wonen of gemengde bebouwing waarbij het mogelijk wordt dat maximaal 50-60% van een pand door de bewoner voor werken gebruikt kan worden. Gevraagd wordt deze suggestie alsnog in het bestemmingsplan op te nemen.

Commentaar

Bij werken aan huis gaat het erom dat de functie wonen in overwegende mate gehandhaafd blijft, anders is er geen sprake van een hoofdfunctie 'wonen'. Bij het voorgestelde percentage, 50-60% is daar geen sprake meer van.

Het begrip 'in overwegende mate' correspondeert met een percentage van 30%, tot een maximum van 70 m² aan vloeroppervlakte. Bovendien is het deelgemeentelijk beleid erop gericht het gebruik van ruimten als kantoor terug te dringen ten gunste van een gebruik als woning. Wij wensen noch van het algemeen gemeentelijk, noch van het deelgemeentelijk beleid af te wijken en het bestemmingsplan in deze zin te wijzigen. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

Ad 9 S. Ramdajal, Beukelsdijk 161-B, 3022 DG Rotterdam

Niet ontvankelijk.

AD 10. B.O.O.G.

1) Geen thema gekozen voor Henegouwerlaan / 's-Gravendijkwal

Reclamant geeft met het rapport WIN (GE) WEST argumenten voor de stedenbouwkundige ontwikkeling en ondertunneling van de 's-Gravendijkwal: een impuls voor Rotterdam centrum-west.

Reclamant constateert dat er voor de andere lange straten wel keuzen worden gemaakt, voor bijvoorbeeld versterken horeca, winkellinten, luxe wonen, maatschappelijke voorzieningen), maar dat er juist niets gekozen wordt voor de Henegouwerlaan / 's-Gravendijkwal.

Commentaar

In het bestemmingsplanwerk gaat het uitsluitend om het afwegen van de bij het plan betrokken ruimtelijke belangen. Aan sommige belangen wordt meer gewicht en aan andere minder gewicht toegekend. Het is daarom evident dat niet alle belangen in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen.

Bovendien gaat het in dit bestemmingsplan hoofdzakelijk om het vastleggen van de bestaande situatie, waarbij het deelgemeentelijk beleid een vertaling heeft gevonden in de voor de lange winkelstraten gemaakte keuzen. De Henegouwerlaan en de 's-Gravendijkwal zijn geen lange winkelstraten als hiervoor bedoeld. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

2) Bestemmingsplan is niet conserverend

Reclamant bestrijdt dat het plan conserverend is. Gesteld wordt dat de gemeente de afgelopen jaren een beerput heeft laten ontstaan, waarin het reeds aanwezige gebruik "wonen" wordt gedoogd. Reclamant is tegen het gedogen van het gebruik als wonen en wil dat de gemeente proactief aan de slag gaat om het gebied voor bewoning geschikt te maken. Reclamant wil dat het bestemmingsplan hiervoor de nodige rechtsbescherming gaat bieden en stelt dat dit nu onvoldoende aan de orde is.



Commentaar

Het uitgangspunt dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt, is het zo veel mogelijk vastleggen van de bestaande situatie, zonder dat elke mogelijkheid voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen wordt uitgesloten. Het bestemmingsplan gaat er ook van uit bestaande rechten zo veel mogelijk te respecteren. Er is geen sprake van gedogen van het gebruik als wonen, maar van het respecteren van bestaande rechten. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

3) Stimuleren van een beter woonklimaat

Reclamant stelt dat de voorgestelde flexibele bebouwingsmogelijkheden van de bestemming Gemengde bebouwing IV niet zo zeer flexibiliteit biedt, maar dat het ruimte biedt aan het sluipende proces, dat al enige jaren aan de gang is.

Reclamant ziet graag dat de gemeente een keuze maakt om het woonmilieu op termijn op orde te krijgen. Reclamant stelt voor een systematiek toe te passen, zoals die voor de Heemraadssingel is gebruikt. (Panden met hoofdzakelijk een woonfunctie ook als zodanig bestemmen; de kantoorfunctie voor panden met stippen aanduiden.)

De panden die nu de aanduiding Maatschappelijke voorzieningen hebben, moeten ook duidelijk zichtbaar als Maatschappelijke voorziening worden aangeduid. Dit maakt het plan beter leesbaar en geeft aan dat de gemeente kiest en de consequenties van keuzen aanvaardt.

Reclamant geeft in enkele tabellen een overzicht van de panden die volgens reclamant de bestemming Wonen zouden moeten krijgen in plaats van de bestemming Gemengde bebouwing of Maatschappelijke voorzieningen.

Commentaar

Voorgesteld wordt om slechts de panden met in de huidige situatie hoofdzakelijk een woonfunctie ook als zodanig te bestemmen. Daarbij wordt tegemoet gekomen aan de overwegend conserverende invalshoek die beleidsmatig aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt. Milieutechnisch past deze keuze binnen de huidige wetgeving en normeringen. In de milieuonderzoeken is rekening gehouden met de woonfunctie van deze panden. Een eventuele lichte toename van het aantal woningen (of blootgestelden) is meegenomen in de milieuonderzoeken en milieutechnisch akkoord.

3.a Voor zover de zienswijze betrekking heeft op onderstaande panden achten wij deze gegrond. Om hieraan tegemoet te komen wordt voorgesteld om - conform de feitelijke situatie - de volgende aanpassingen uit te voeren:

- Henegouwerlaan 25** wijzigen in GB1.5, want detailhandel waarboven wonen;
- Henegouwerlaan 27 t/m 51** wijzigen in W.5, want wonen en wooneenheden;
- Henegouwerlaan 55 t/m 63** wijzigen in W.5; want wonen;
- Henegouwerlaan 69 t/m 71** wijzigen in W.4, want wonen;
- Henegouwerlaan 77 t/m 89** wijzigen in W.4, want wonen;
- 's-Gravendijkwal 5** wijzigen in W.4, want wonen;
- 's-Gravendijkwal 9 t/m 11** wijzigen in W.4, want wonen;
- 's-Gravendijkwal 13** wijzigen in Mv.4, want opvang over meerdere verdiepingen;
- 's-Gravendijkwal 15 t/m 21** wijzigen in W.4, want wonen;
- 's-Gravendijkwal 23 t/m 25** wijzigen in Mv.4, want Boeddhistisch centrum;
- 's-Gravendijkwal 27 t/m 35** wijzigen in W.4, want wonen;
- 's-Gravendijkwal 49 t/m 53** wijzigen in W.4, want wonen met plaatselijk werken aan huis;
- 's-Gravendijkwal 57** wijzigen in Bw.4, want bijzonder woongebouw;
- 's-Gravendijkwal 63** wijzigen in W.4, want wonen (met werken aan huis);



's-Gravendijkwal 69 wijzigen in W.4, want wonen;
 's-Gravendijkwal 73 wijzigen in GB IV.1 en GB IV.4, want het betreft bedrijfsverzamelgebouw met wonen;
 's-Gravendijkwal 75 wijzigen in W.4, want wonen;
 's-Gravendijkwal 87 wijzigen in W.4, want wonen;
 's-Gravendijkwal 95 wijzigen in Mv.4, want geheel gebruikt als dagopvang e.d.;
 's-Gravendijkwal 105 wijzigen in W.3, want wonen waarbij, op grond van een schriftelijke toezegging van deelgemeente Delfshaven van 15 mei 2000, kenmerk WVB/wbl 20001342, op de begane grond tevens het gebruik als restaurant mag worden voortgezet, zie tevens "ambtshalve wijzigingen";
 's-Gravendijkwal 137 wijzigen in Ww.4, want winkel waarboven wonen;
 's-Gravendijkwal 139 wijzigen in W.4, want wonen;
 's-Gravendijkwal 143 wijzigen in W.4, want wonen;

- 3.b Voor zover de zienswijze betrekking heeft op onderstaande panden achten wij deze - gezien het overwegend conserverende karakter van het plan - om de volgende redenen ongegrond:
- Henegouwerlaan 53 is dansschool en passend bestemd met Mv.5;
 Henegouwerlaan 65 is met GB IV.5 passend bestemd, want kantoor op souterrain en beletage en woningen op verdieping;
 Henegouwerlaan 67 is met GB IV.4 passend bestemd, want wijkgebouw op souterrain en beletage en woningen op verdieping;
 Henegouwerlaan 73 t/m 75 is met GB IV.4 passend bestemd, conform huidig gebruik en bestemming;
 's-Gravendijkwal 1 t/m 3 is met Ww.4 passend bestemd, want winkels waarboven wonen;
 's-Gravendijkwal 37 t/m 45 is met GB IV.4 passend bestemd, want kantoren, praktijkruimte, collectief woongebouw of dagbehandeling;
 's-Gravendijkwal 55 is met GB IV.4 passend bestemd, want kantoren en mogelijk wonen;
 's-Gravendijkwal (59 t/m) 61 is met GB IV.4 passend bestemd, want kantoren en mogelijk wonen;
 's-Gravendijkwal 67 is met GB IV.4 passend bestemd, want kantoren en mogelijk wonen;
 's-Gravendijkwal 77 t/m 79 is met GB IV.4 passend bestemd, want kantoren met mogelijk wonen;
 's-Gravendijkwal 81 t/m 83 is met GB IV.4 passend bestemd, want kantoren op begane grond waarboven wonen;
 's-Gravendijkwal 93 is conform huidig gebruik en bestemming passend bestemd met GB IV.4;
 's-Gravendijkwal 99 t/m 103 is passend bestemd met GB IV.3, want kantoren, opvang en mogelijk wonen;
 's-Gravendijkwal 109 is conform huidig gebruik en bestemming met GB IV.3 passend bestemd, want wonen boven horeca;
 's-Gravendijkwal 111 t/m 115 is passend bestemd met GB IV.4, want horeca, bedrijfsruimte, waarboven wonen;
 's-Gravendijkwal 145 is passend bestemd met GB IV.4, want praktijkruimte waarboven wonen.



Voorstel:

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

- I. niet ontvankelijk te verklaren S. Ramdajal, indienster van zienswijze nummer 9;
- II. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 1.1., 2.1.a., 2.2., 4.1., 4.2.a, 4.2.b, 4.5., 5, 7, 10.3.a., en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen" aan te passen op de wijze zoals in dit voorstel aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
- IV. het bestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen" gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de onder de punt III bedoelde aanpassingen, overeenkomstig het bijgevoegde ontwerpbesluit.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

A.H.P. van Gils

De burgemeester,

J.W. Opstelten



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 januari 2008;
(raadsvoorstel nr. dS+V 07/4885);

overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen" gedurende 6 weken (met ingang van 24 november 2006 tot en met 4 januari 2007 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat naar aanleiding hiervan reclamanten genoemd in het aan dit besluit ten grondslag liggende voorstel, tijdig hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt;
- dat de zienswijzen van reclamanten samengevat zijn weergegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders;
- dat hij de motivering van het college, vermeld in het voorstel, hetwelk dient te leiden tot het gedeeltelijk gegrond verklaren van de in het voorstel genoemde zienswijzen tot de zijne maakt;
- dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen, zowel die naar aanleiding van het gedeeltelijk gegrond verklaren van zienswijze van reclamanten, als die welke voortvloeien uit de ambtshalve voorstellen, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

gelet op de Wet op de ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985;

Besluit:

1. niet ontvankelijk te verklaren S. Ramdajal, de indienster van zienswijze nummer 9;
2. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 1.1., 2.1.a., 2.2., 4.1., 4.2.a, 4.2.b, 4.5., 5, 7, 10.3.a., en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen" aan te passen op de wijze zoals in het voorstel aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
4. het bestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen" gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

K.D. Handstede

I.W. Opstelten



De raad van de gemeente Rotterdam, in vergadering bijeen op 6 november 2008 ter bespreking van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Middelland/Het Nieuwe Westen (raadsstuk 2008-171),

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 januari 2008; (raadsvoorstel nr. dS+V 07/4885);

overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen" gedurende 6 weken (met ingang van 24 november 2006 tot en met 4 januari 2007 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat naar aanleiding hiervan reclamanten genoemd in het aan dit besluit ten grondslag liggende voorstel, tijdig hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt;
- dat de zienswijzen van reclamanten samengevat zijn weergegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders;
- Dat hij de motivering van het college, vermeld in het voorstel, hetwelk dient te leiden tot het gedeeltelijk gegrond verklaren van de in het voorstel genoemde zienswijzen tot de zijne maakt;
- Dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen, zowel die naar aanleiding van het gedeeltelijk gegrond verklaren van zienswijze van reclamanten, als die welke voortvloeien uit de ambtshalve voorstellen, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

gelet op de Wet op de ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985;

besluit:

- I. de ingediende zienswijzen in behandeling te nemen;
- II. de zienswijze van mevrouw Ramdajal (zienswijze nummer 9) niet ontvankelijk te verklaren;
- III. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 1.1, 2.1a, 4.1, 4.2a, 4.2b, 4.5, 5,7, 10.3.1;
- IV. de zienswijzen van de heer Peet (zienswijze nummer 8) ten dele en van mevrouw Hoogenboom namens de indiener van zienswijze 10 (BOOG) eveneens ten dele gegrond te verklaren en over te nemen;
- V. de overige zienswijzen niet over te nemen;
- VI. artikel 3 lid 2a en artikel 4 lid 2a en artikel 6 lid 9a van de voorschriften komen als volgt te luiden:

artikel 3 – Woningen

2. Woningen zoals bedoeld in het eerste lid mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:
 - a. de woonfunctie van de desbetreffende woning in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning wordt gebruikt voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten;

artikel 4 – Bijzonder woongebouw

2. Voor bewoning bestemde gedeelten van een bijzonder woongebouw, zoals bedoeld in het eerste lid mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:
 - a. de woonfunctie van de desbetreffende woning in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning wordt gebruikt voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten;

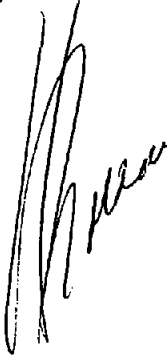


artikel 6 – Gemengde bebouwing I, II, III, IV, V en VI

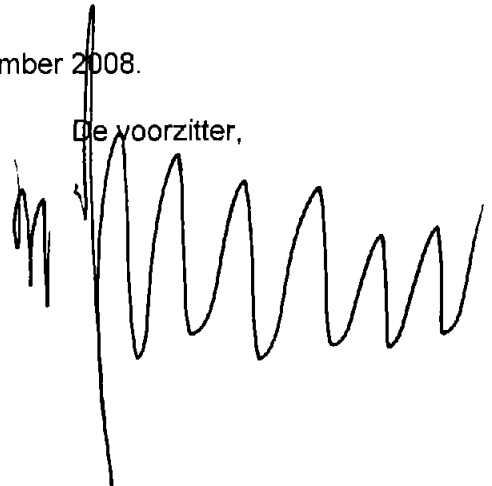
9. Woningen en voor bewoning bestemde gedeelten van een bijzonder woongebouw, zoals bedoeld in dit artikel, mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:
- a. de woonfunctie van de desbetreffende woning c.q. het desbetreffende voor bewoning bestemde gedeelte van dat bijzonder woongebouw in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van die ruimte wordt gebruikt voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten;
- V. de bestemming van de panden 's-Gravendijkwal nr. 41, 43 en 45 te wijzigen van Gemengde bebouwing IV in de bestemming Maatschappelijke voorzieningen;
- VI. de plankaart overeenkomstig het gestelde onder V aan te passen.
- VII. de ambtshalve wijzigingen zoals verwoord in het bij dit besluit behorende voorstel over te nemen;
- VIII. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Middelland/Het Nieuwe Westen gewijzigd vast te stellen conform de in de bijlage vervatte en als zodanig gewaarmerkte toelichting, plankaart en voorschriften, met inachtneming van de hiervoor vermelde wijzigingen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 november 2008.

De griffier,



De voorzitter,



Swieten- Leon Romero, Juliana van

Van: Noordijk J. [j.noordijk@bsd.rotterdam.nl] namens servicedeskDIM
[ServicedeskDIM@bsd.rotterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 2 juni 2009 15:54
Aan: DSV
Onderwerp: 303707 Goedkeuring bestemmingsplan Middelland / Het nieuwe Westen
Bijlagen: HB_P-#303707-v1-
Goedkeuring_bestemmingsplan_Middelland____Het_nieuwe_Westen_.PDF

09/4490 RO

BIJLAGEN ZIJN NIET MEEGESCANDE.

Bijgaande brief wordt u in behandeling gegeven met het verzoek om voor verdere afhandeling zorg te dragen.

Mocht deze brief niet voor uw dienst bestemd zijn, dan gaarne deze **per omgaande** retourneren, met het verzoek om aan te geven voor welke tak van dienst deze brief wel bestemd is.

Namens Servicedesk DIM

Met vriendelijke groet,
De afdeling Documentair Informatiemanagement BSD

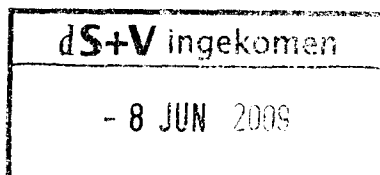
Telefoon 4173600

Bestuursdienst Rotterdam			
Documentnr.: 303707			
02 JUN 2009			
Route: dS+V		Weth.:	
Afh.: 2	ovb/dzb	Scan datum: 2/6	Kopie:

Bij lge(n) niet mee-
geescand.



provincie **HOLLAND**
ZUID



Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
M. van Asperen
T 070 - 441 69 28
m.van.asperen@pzh.nl

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

Burgemeester en Wethouders
van Rotterdam
dS+V, afdeling Ruimtelijke Ordening
Postbus 6699
3002 AR ROTTERDAM

Datum
12 MEI 2009
Ons kenmerk
PZH-2009-337303A
Uw kenmerk
08/8972
Bijlagen
div.

Onderwerp
Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
goedkeuring bestemmingsplan Middelland/Het Nieuwe
Westen

VERZONDEN 20 MEI 2009

Geacht college,

Hierbij zenden wij u twee exemplaren van ons besluit tot goedkeuring van bovengenoemd bestemmingsplan. Deze toezending dient tevens te worden beschouwd als de in artikel 28, lid 5, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) bedoelde bekendmaking.

Op grond van artikel 28, lid 6, van de WRO dient ons besluit met het bestemmingsplan binnen twee weken na deze bekendmaking gedurende zes weken op de gemeentesecretarie ter inzage te worden gelegd. Op het moment van terinzagelegging begint ook de beroepstermijn, die zes weken duurt. Gedurende die termijn kunnen belanghebbenden die zich tijdig tot ons college hebben gewend en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet in staat waren, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De dag nadat de beroepstermijn is afgelopen, wordt ons besluit van kracht (artikel 28, lid 7, van de WRO), tenzij gedurende die termijn naast het indienen van een beroep tevens bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan (artikel 56b, lid 1, van de WRO, artikel 36 van de Wet op de Raad van State juncto artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht). Indien dat het geval is, wordt ons besluit niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bussen 18,
22, 65 stoppen dichtbij
het provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

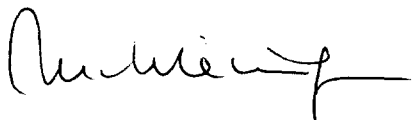
MD

Twee door ons gewaarmerkte plansets, alsmede enkele niet-gewaarmerkte plansets, zenden wij hierbij retour.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,



M.H.J. van Wieringen-Wagenaar



J. Franssen

Bijlagen:

- Gewaarmerkte en ongewaarmerkte plansets
- Verslag hoorzitting

Afschrift aan:

- Provinciale Planologische Commissie
- VROM-Inspectie Regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam
- Stadsregio Rotterdam, Postbus 21051, 3001 AB Rotterdam

**BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN ZUID-HOLLAND MET BETREKKING TOT HET
BESTEMMINGSPLAN "Middelland/ Het Nieuwe Westen", GEMEENTE Rotterdam**

I. Inleiding

Bij brief van 28 november 2008 (ingekomen 2 december 2008) hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rotterdam ons verzocht om goedkeuring te verlenen aan het door de raad van die gemeente op 6 november 2008 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Middelland/ Het Nieuwe Westen", bestaande uit een plankaart en voorschriften als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Het vastgestelde plan is voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC). De PPC heeft geadviseerd het plan goed te keuren (bij brief d.d. 5 februari 2009).

II. Inhoud

Het bestemmingsplan omvat de wijken Middelland en Het Nieuwe Westen. Het is een deel van deelgemeente Delfshaven en ligt direct ten westen van de binnenstad en ten zuiden van de spoorlijn naar Schiedam. De oostzijde wordt begrensd door de as Henegouwerlaan/ 's-Gravendijkwal. De zuid-oostelijke grens ligt nagenoeg evenwijdig aan de Rochussenstraat tot aan de Schonebergerweg. Vanaf hier loopt de zuidgrens door het midden van de Coolhaven naar de westgrens in het midden van de Delfshavense Schie. De noordgrens volgt langs het spoor de deelgemeentegrens met deelgemeente Noord.

Het bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen. Het plan is consoliderend van aard en legt voor het merendeel de bestaande situatie vast. Het is gewijzigd vastgesteld.

III. Beoordeling plan

Met het bestemmingsplan kan vanuit provinciaal ruimtelijk beleid worden ingestemd. Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van het provinciaal ruimtelijk beleid zoals verwoord in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, het streekplan RR2020 en de nota Regels voor Ruimte.

IV. Bedenkingen

Het bestemmingsplan heeft met ingang van 5 december 2008 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Daar bij de ter inzage gelegde stukken niet de juiste bestemmingsplankaart was gevoegd is het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd met ingang van 19 december (gedurende 6 weken). Gedurende deze termijn zijn bij ons college 4 bedenkingen ingekomen van:

1. D.W. Corbet namens Bewoners- en Ontwikkelings Organisatie 's Gravendijkwal, 's-Gravendijkwal 54, 3014 EE Rotterdam (3 stuks bij brieven d.d. 28 januari 2009, ingekomen 30 januari 2009).
2. W.J.M. Stallenberg, Henegouwerplein 6a, 3021 PL Rotterdam (bij brief d.d. 14 januari 2009, ingekomen 19 januari 2009).

De bedenkingen van reclamant 1 zijn een vervolg op de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan. De bedenkingen van reclamant 2 zijn geen vervolg op een ingediende zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan. Het plan is op het punt van de bedenkingen ongewijzigd vastgesteld.

Reclamanten zijn op 2 april 2009 in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen mondeling toe te lichten. Het gemeentebestuur is daarbij de gelegenheid geboden een nadere uiteenzetting te geven.

V. Buiten behandeling laten

Op 14 januari 2009 heeft W.J.M. Stallenberg tijdig een bedenking ingediend. Reclamant heeft echter geen zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op het punt van de bedenking ongewijzigd vastgesteld. Bij brief van 27 januari 2009 is reclamant gevraagd aan te tonen waarom hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Reclamant heeft hier geen gebruik van gemaakt.

De bedenkingen van reclamant zijn gericht tegen het bestemmen van het tuingedeelte achter het perceel achter Henegouwerlaan 27 als Woning. Betreffende gronden zijn sinds de oprichting van de panden (begin vorige eeuw) in gebruik als tuin. Reclamant stelt verder dat vanuit de belendende percelen Henegouwerplein 2 en 4 een aantal raampartijen uitzicht geven op deze tuin. Deze ramen zorgen tevens voor lichttoetreding. Daarnaast heeft het pand Henegouwerplein 6a/b aan de oostmuur (achterzijde tuin Henegouwerlaan 27) een viertal ventilatieraampjes.

Wij constateren dat de betreffende gronden bestemd zijn als "Woningen". De gronden zijn momenteel in gebruik als tuin. Tijdens de hoorzitting van 2 april 2009 erkende de gemeente dat de bestemming voor de betreffende gronden niet juist is. Echter, in het vigerende bestemmingsplan hebben de betreffende gronden eveneens de bestemming "woningen". Dit betekent dat indien goedkeuring zou worden onthouden aan dit planonderdeel deze bestemming vooralsnog van kracht blijft. Reclamant zijn belang wordt hierdoor niet verbeterd. Tevens merken wij op dat wij slechts bevoegd zijn een bestemmingsplan goed te keuren of aan een plan (gedeeltelijk) goedkeuring te onthouden. Dit betekent dat wij in het bestemmingsplan geen wijzigingen kunnen aanbrengen. Daar de gemeente de omissie in het plan erkent heeft zij ter zitting aangegeven in de eerst volgende herziening van het plan dit te herstellen.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamant stellen wij het volgende. Wij zien geen reden om aan te nemen dat reclamant niet tijdig zijn zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar heeft kunnen maken. Wij menen dat door de gemeente de juiste procedures zijn gevolgd. Er heeft, conform het wettelijk gestelde, publicatie plaatsgevonden zodat ook reclamant kennis heeft kunnen nemen van de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan en de daarbij geldende termijnen. Wij achten reclamant zelf verantwoordelijk voor het volgen van de publicaties van de voor hem van belang zijnde bestemmingsplannen. Daarnaast heeft reclamant geen reden aangegeven voor het niet tijdig inbrengen van zijn zienswijzen. Wij zien derhalve geen verschoonbare omstandigheid waarom reclamant niet binnen de termijn van zes weken een zienswijze heeft kunnen inbrengen. Gelet hierop en daar de gemeente bij de eerst volgende herziening de betreffende omissie zal herstellen laten wij deze bedenking buiten behandeling.

VI. Samenvatting en beoordeling bedenkingen

Reclamant (B.O.O.G.) heeft de volgende bezwaren:

Bedenkingen van reclamant zijn gericht tegen de wijze van bestemmen van het pand aan 's-Gravendijkwal nummers 41, 43 en 45. Reclamant benadrukt dat de 's-Gravendijkwal zeer te lijden heeft van de overdosis aan maatschappelijke opvang. Dit betreft de zwaarste categorie: daklozen en drugs-/alcoholverslaafden en een vrij toegankelijke gaarkeuken. Reclamant pleit voor het terugdringen van dit gebruik van panden ten behoeve van de verbetering van de leefbaarheid in de straat en aangrenzende straten/ wijken.

Ten aanzien van nummer 41 stelt reclamant dat het geen opvang of zorg betreft maar dat het bewoond wordt door een gezin. Reclamant verzoekt de kantoorbestemming te vervangen door een woonbestemming.

Aangaande nummer 43 maakt reclamant bezwaar tegen de huidige vrijstelling van het bestemmingsplan ten behoeve van 'zorg' (in concreto een artspraktijkruimte materieel neerkomend op een methadonverstrekkingpunt met bijbehorende hulpverlening). Reclamant ziet graag de bestemming 'kantoren' of 'wonen' terug op het betreffende pand. Wat betreft het wonen dient dit

regulier wonen te zijn en niet met een vrijstelling voor maatschappelijke opvang, zodat er geen begeleid wonen project kan plaatshebben.

Reclamant stelt dat dit dient te gebeuren zodat uitbreiding van zorg/ opvang op de 's-Gravendijkwal wordt voorkomen. Daarnaast is de betreffende opvang verhuisd van nummer 43 naar nummer 45. Inzake nummer 45 verzoekt reclamant het huidige bestemmingsplan te handhaven (bestemming kantoren) met eventueel een vrijstelling voor de begane grond. Reclamant stelt dat de Rotterdamse overheid het met hem eens is dat de concentratie van opvang en zorg op de 's-Gravendijkwal te hoog is. Het betreffende pand heeft de afgelopen 5 jaar leeg gestaan. Voor nummer 45 was een bouwaanvraag ingediend ten aanzien van de kantoorfunctie. Reclamant heeft hiertegen in principe geen bezwaar. Reclamant concludeert dat deelgemeente Delfshaven stelt dat er vrijstelling is verleend ten behoeve van het gebruik van het pand voor opvang. Dit zou dan alleen gelden voor de begane grond (nummer 43 idem). Reclamant geeft aan dat sinds 2008 ten onrechte zelfs het gehele pand 43 gebruikt wordt ten behoeve van opvang, doordat de opvang van 43 is verhuisd naar het kantoorpand 45.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen:

Geconstateerd is dat de panden nummer 41, 43 en 45 de bestemming Maatschappelijke voorzieningen (Mv.4) hebben. In artikel 7 van de voorschriften is opgenomen dat de gronden aangewezen voor Maatschappelijke voorzieningen bestemd zijn voor: 'bouwwerken ten dienste van sociale, culturele, medische, educatieve, recreatieve of levensbeschouwelijke voorzieningen, dan wel ten behoeve van de openbare dienst, met inbegrip van een dienstwoning per instelling indien het goed functioneren van de desbetreffende instelling zulks vordert en met een inhoud van maximaal 450 m³, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, ondergrondse parkeer voorzieningen, groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen; [...]

Wat betreft pand nummer 41 constateren wij het volgende. Bij de vaststelling is het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vastgesteld. Daarnaast staat in het amendement bij het raadsbesluit omschreven dat uit onderzoek van dS+V blijkt dat 's-Gravendijkwal 41 geheel gebruikt wordt door Victory Outreach (huurder) voor de opvang van vrouwen en kinderen. Zodoende heeft dit pand bij de vaststelling de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" gekregen. Echter, tijdens de hoorzitting van 2 april 2009 bleek het onduidelijk wat het betreffende gebruik van het pand is. Naar aanleiding hiervan hebben wij dit nader onderzocht. Navraag bij de Victory Outreach leert dat er inderdaad een gezin woont, maar dat er tevens opvang van personen plaatsvindt. Het betreft een soort zorggezin, die de geplaatste personen begeleiden. Momenteel staat deze opvang op een laag pitje. Victory Outreach overweegt nog of de opvang daar in de toekomst blijft of dat deze op een andere locatie zal worden voortgezet. Indien dit laatste het geval is wil zij graag bekijken of het mogelijk is of pand nummer 41 omgezet kan worden naar een gewoon woonhuis zodat het gezin er kan blijven wonen. Wanneer dit eventueel plaats heeft werd niet aangegeven. Wij concluderen dan ook dat de gemeente het pand overeenkomstig de feitelijke situatie heeft bestemd. Daarbij komt dat de gemeente een zekere vrijheid heeft in het geven van bestemmingen. Essentieel is dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Dit kan op diverse manieren. Het bestemmen conform feitelijke situatie is een wijze waarop dat kan. Gelet hierop achten wij de bedenkingen van reclamant op dit punt ongegrond.

Ten aanzien van panden nummers 43 en 45 stellen wij het volgende. Wij constateren dat in 1989 vrijstelling ex artikel 19 WRO is verleend voor een artspraktijk met bijbehorende wachtruimte, alsmede een verbinding tussen de beide panden. Dit ter realisering van een praktijkruimte, een kantoor voor de stichting en op de verdiepingen ruimte voor een woongroep. De bouwvergunningen zijn onherroepelijk. In 2007 is een bouwvergunning verleend ten behoeve van de verandering van de indeling van de panden. Uit de bouwvergunningaanvraag blijkt dat het naast kantoren eveneens gezondheidszorg betreft. De bouwvergunning is onherroepelijk.

Tijdens de hoorzitting van 2 april 2009 werd door reclamant naar voren gebracht dat er een overdosis aan maatschappelijke zorg rond de betreffende locaties is. De gemeente gaf daarbij aan te begrijpen dat er sprake is van overlast. Naar aanleiding van de hoorzitting stelde de gemeente dat de ingebruikneming van de panden 43 en 45 verband hield met de algehele verplaatsing van de activiteiten van de stichting aan 's-Gravendijkwal 159/161. Een concreet beleid ten aanzien van de spreiding van dergelijke maatschappelijke voorzieningen wordt momenteel niet door de gemeente gehanteerd, zo bleek tijdens de hoorzitting. Wij constateren dan ook dat de gemeente conform de bouwvergunningen en verleende vrijstellingen de panden de bestemming "Maatschappelijke voorziening" heeft gegeven. Daarbij stelt de gemeente dat de doelstellingen van de betreffende stichting duidelijk zijn en dat de bestemming ook daadwerkelijk verwezenlijkt zullen worden. Hierbij merken wij op dat de vrijstelling zoals deze verleend is niet persoonsgebonden is. Dat de huidige stichting een andere is dan degene die destijds de vrijstelling en bouwvergunning heeft aangevraagd doet hier niet aan af. Dat de gemeente de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" aan de betreffende panden heeft gegeven vinden wij dan ook voorstelbaar. Daarbij merken wij op dat de gemeente een zekere vrijheid heeft in het geven van bestemmingen. Gelet op het bovenstaande achten wij de bedenkingen van reclamant op dit punt ongegrond.

Tot slot kunnen wij over de gevolgde procedure, en de wijze waarop de gemeente het bestemmingsplan kenbaar heeft gemaakt, het volgende melden. Met betrekking tot het ter inzage leggen van het bestemmingsplan (het kenbaar maken) zijn zowel voor het ontwerpbestemmingsplan als voor het vastgestelde bestemmingsplan artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) als 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit betekent dat voorafgaand aan de terinzagelegging het bestuursorgaan in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis van het ontwerp geeft. Ook dient de kennisgeving gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Verder schrijft artikel 3:12, 1^e lid van de Awb tevens voor dat volstaan kan worden met het vermelden van de zakelijke inhoud. Wij menen dat door de gemeente de juiste procedures zijn gevolgd. Er heeft, conform het wettelijk gestelde, publicatie plaatsgevonden zodat ook reclamant kennis heeft kunnen nemen van de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan en de daarbij geldende termijnen. Wij achten reclamant zelf verantwoordelijk voor het volgen van de publicaties van de voor hem van belang zijnde bestemmingsplannen. Gelet hierop achten wij de bedenking van reclamant op dit punt ongegrond.

VII. Beslissing

Gezien het voorgaande en mede gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening besluiten wij:

1. de bedenkingen van reclamant 1 (B.O.O.G.) ongegrond te verklaren;
2. de bedenkingen van reclamant 2 (Stallenberg) buiten behandeling te laten;
3. het plan goed te keuren;
4. ingevolge artikel 11, lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te bepalen, dat gemeentelijke besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 32 van de planvoorschriften geen goedkeuring behoeven;
5. wat betreft het beroep tegen dit besluit te wijzen op het gestelde in artikel 54 van die wet;
6. dit besluit te zenden aan:
 - a. burgemeester en wethouders van Rotterdam;
 - b. de raad van Rotterdam;
 - c. de onder IV genoemde reclamanten;
 - d. de provinciale planologische commissie;
 - e. de VROM-Inspectie.

Verslag van de hoorzitting inzake VBP "Middelland/Het Nieuwe Westen", gemeente Rotterdam, gehouden op 2 april 2009 in het Provinciehuis in den Haag

(voor de nummering van de reclamanten en bijlagen is de nummering van reclamanten in het bedenkingenrapport aangehouden).

AANWEZIG

Reclamanten:

Mevrouw J.H. Hogenboom en H. Ophuis, namens Bewoners- en Ontwikkelings Organisatie 's Gravendijkwal (B.O.O.G.) (1)
W.J.M. Stallenberg (2)

Namens de Gemeente: R.J.T.M. Volman en H.V. Hooplot (DS +V, gemeente Rotterdam)
Namens de Provincie: C. Verwijs (voorzitter, bureauhoofd Afdeling Ruimte en Wonen)
Mevrouw M. van Asperen, mevrouw E. van der Stek (DRM)
Verslag: Notuleerbureau Ilsa de Beij

De voorzitter opent de hoorzitting en heet de aanwezigen welkom. De gedeputeerde is niet aanwezig. Hoorzittingen zijn niet meer verplicht, maar GS hecht er wel aan om hoorzittingen te houden, ter verduidelijking van de standpunten. De heer Verwijs is door GS gemachtigd om deze hoorzitting te houden. Het besluit van GS is gebaseerd op de bevindingen in deze hoorzitting, het concept advies van DRM en het advies van de PPC. De voorzitter geeft een toelichting op de procedure. Doel van de hoorzitting is het geschil helder te krijgen. Reclamanten kunnen aangeven wat er misgaat als dit bestemmingsplan wordt goedgekeurd. De gemeente kan van haar kant de overwegingen aangeven waarom het bestemmingsplan zo is vastgesteld. Het besluit van GS en het verslag van de hoorzitting worden aan reclamanten en gemeente gestuurd. Pleitnota's worden aan het verslag gehecht.

RECLAMANTEN

Mevrouw J.H. Hogenboom namens Bewoners- en Ontwikkelings Organisatie 's Gravendijkwal (1)

Voor het betoog van **mevrouw Hogenboom** wordt verwezen naar de pleitnota (bijlage 1).

De heer Ophuis voegt er aan toe dat GS in 1989 een opvangvoorziening op nummer 43 en 45 begane grond heeft goedgekeurd. Dat ziet B.O.O.G. liever niet, maar in de stukken is te zien dat ze daar geen bezwaar tegen maakt. B.O.O.G. bestrijdt niet wat juridisch is verankerd. Ten aanzien van de andere zaken zet B.O.O.G. vraagtekens bij de betrouwbaarheid van de overheid.

W.J.M. Stallenberg (2)

Voor het betoog van **de heer Stallenberg** wordt verwezen naar de pleitnota (bijlage 2).

De heer Stallenberg heeft zijn bezwaren mondeling kenbaar gemaakt en niet schriftelijk. Deze fout is niet hersteld. Procedureel verdient dit niet de schoonheidsprijs. De heer Stallenberg is eigenaar van Henegouwerplein 6a. Spreker geeft een toelichting aan de hand van het kaartje bij de pleitnota. In de tuin van Henegouwerlaan 27 is de bestemming tuin vervallen; deze heeft nu de bestemming wonen. Er zit al heel lang een tuinbestemming op dit perceel en er is nooit bebouwing geweest. Als daar wordt gebouwd, grenst deze bebouwing aan de zijgevel van het pand van de heer Stallenberg. Het levert problemen op voor ventilatie en lichttoetreding.

GEMEENTE

De heer Volman zegt naar aanleiding van de opmerkingen van B.O.O.G. dat de gemeente begrijpt dat er sprake is van overlast. De procedure voor het bestemmingsplan heeft meer dan vier jaar geduurd. Het bestemmingsplan is zo zorgvuldig mogelijk tot stand gekomen. In de Commissie VIPS is uitleg gegeven en de situatie is toen bekeken. De heer Volman wijst er op dat een

belangrijk deel van de opmerkingen van B.O.O.G. zijn gehonoreerd. Het betreft een conserverend bestemmingsplan. Er is gekeken naar het huidige gebruik. Veel panden zijn bestemd als woonpanden en eventueel als kantoor. De verkleuring is duidelijk op de kaart. Na de VIPS behandeling heeft B.O.O.G. nog zeker 10 adressen aangedragen. Vlak na de commissie vergadering is er een buurtschouw gehouden met de stadsmarinier, waarbij ook B.O.O.G. aanwezig was. Deze 10 adressen zijn niet bezocht. De heer Volman heeft op grond van statistische informatie deze conclusie getrokken. Er is een bouwvergunning uit 2007 voor Stichting Bouwman voor de panden 43 en 45. Er is wel degelijk een vergunning verleend; die heeft de gemeente moeten interpreteren als of gemengde bebouwing-4 met maatschappelijke voorzieningen op meer verdiepingen. Het leek de gemeente passender dat de panden 43 en 45 als maatschappelijke voorzieningen werden bestemd. Nummer 41 wordt gebruikt door Victory Outreach voor begeleid wonen van moeders en kinderen. Dit heeft een MV (maatschappelijke voorzieningen) bestemming gekregen. In Rotterdam wordt de maatschappelijke voorzieningen bezinning bestemming gebruikt voor een breed scala aan voorzieningen, zoals scholen, kerken of begeleid wonen. Het onderscheid tussen maatschappelijke voorzieningen en begeleid wonen is dun. Klachten en overlast moeten via de politie worden gemeld; dit probleem kan niet via het bestemmingsplan worden geregeld.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de heer Stallenberg zegt de heer Volman dat de heer Stallenberg DS+V heeft gebeld. Het is onzorgvuldig dat zijn opmerkingen niet is meegenomen. De heer Volman wijst er op dat in het Bestemmingsplan 1989 de tuin op dezelfde manier bestemd was als in dit bestemmingsplan. In 1989 was er een meer globale manier van bestemmen. Bij een blokbebouwing werd overal een diepte van 12,5 m aangehouden; dat zou handig zijn bij nieuwbouw. Het is ruw begrensd. De heer Volman merkt op dat het niet zomaar is toegestaan om daar te bouwen. Een bestemming tuin zou geen probleem zijn; het was beter geweest conserverend te bestemmen op basis van de feitelijke situatie. Materieel is er niets aan de hand; als iemand wil bouwen kan dat niet zomaar. De bouwvergunning kan worden geweigerd in verband met lichtinval. Als een ontwikkelaar het woonblok aankoopt en er iets nieuws ontwikkelt, dan kan het perceel wel tot deze diepte worden bebouwd.

VRAGEN EN OPMERKINGEN

B.O.O.G. (1)

De voorzitter constateert dat de gemeente aangeeft dat over meer lagen maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn. Volgens de kaart zijn alleen op de begane grond maatschappelijke voorzieningen mogelijk.

De heer Volman constateert dat de voorzitter de verkeerde kaart heeft en overhandigt de juiste kaart.

De voorzitter zal dit nog nagaan aan de hand van de juiste kaart. Op deze kaart staat dat maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn over vier lagen. De voorzitter vraagt of de gemeente de feitelijke situatie heeft bestemd.

De heer Volman antwoordt bevestigend.

De voorzitter constateert dat de gemeente aangeeft dat er meer lagen als zodanig in gebruik zijn en volledig op deze manier zijn bestemd. Spreker merkt op dat bij het ruimtelijk aspect ook naar de woon- en leefomgeving moet worden gekeken.

De heer Volman merkt op dat de stad maatschappelijke voorzieningen nodig heeft. Dit is niet ontoelaatbaar. Eventuele overlast is afhankelijk van het gebruik van maatschappelijke voorzieningen.

De voorzitter merkt op dat de bewoners aangeven overlast te ondervinden van onder andere drugsgebruikers. Zijn er afspraken over beheersing? B.O.O.G. geeft aan dat er overlast is.

De heer Volman kan dit niet aangeven.

De voorzitter constateert dat de gemeente aangeeft dat dit een conserverend plan is. Op grond van de lijst in de pleitnota constateert de voorzitter dat er in 2008 een heel andere conserverende situatie is.

De heer Volman zegt dat er in 2007 een bouwvergunning is verleend; die situatie is nu bestemd.

De voorzitter vraagt een toelichting over de overlast.

Mevrouw Hogenboom zegt dat Bouwman GGZ een van de panden is waar ongeveer 350 klanten komen. Even verderop zitten de Sisters of Charity met een laagdrempelige opvang en een opvang voor alcohol verslaafden met zo'n 300 ingeschreven personen. Aan de overkant zit een aantal

projecten voor begeleid wonen en de crisisopvang van de GGD, Riagg en een stichting voor begeleid wonen.

De voorzitter constateert dat dit de druppel is die de emmer doet overlopen. De voorzitter constateert dat de gemeente de bouwvergunning heeft verleend.

Mevrouw Hogenboom zegt dat het idee om daar ongeveer tien jaar geleden de Bulldog te vestigen (methadonverstrekking) was, dat de problemen met drugsoverlast zouden worden opgelost. Onlangs is er weer een interventie geweest vanuit de Stuurgroep Veilig Rotterdam om die overlast terug te dringen. Dus tien jaar later is de situatie gewoon hetzelfde. Het werkt niet.

De voorzitter zegt naar aanleiding van de opmerking over het gat tussen provinciaal en gemeentelijk beleid dat binnen het stedelijk gebied de gemeente veel vrijheid heeft. De provincie heeft iets te betekenen in verband met de rechtsbescherming. Er is niet een beleidskader van de provincie. De vraag voor de provincie is of de gemeente redelijkerwijs tot dit besluit heeft kunnen komen. De suggesties van mevrouw Hogenboom voor de tekst van het concept bedenkingenrapport worden overgenomen.

De heer Stallenberg (2)

De voorzitter zegt naar aanleiding van de opmerkingen van de heer Stallenberg dat het klopt dat dit bezwaar formeel buiten de procedure valt. In het huidige bestemmingsplan heeft de tuin dezelfde bestemming. Bij onthouden van goedkeuring herleeft het oude bestemmingsplan en is het probleem niet opgelost.

De heer Stallenberg zegt ook hier is de vraag: wat is het goede plan? Spreker wilde het vigerend bestemmingsplan zien. De gemeente heeft hem verwezen naar de Coolsingel. Daar was het vigerend bestemmingsplan, maar geen plankaart. Pas bij DS +V heeft de heer Stallenberg de nieuwe plankaart gekregen. De kaart die nu voorligt is nieuw voor de heer Stallenberg.

Mevrouw Van Asperen vraagt naar het volgende plan.

De heer Volman antwoordt dat dit over circa zeven jaar zal komen.

De voorzitter merkt op dat de heer Stallenberg niets opschiet met het onthouden van goedkeuring. Aan de gemeente kan worden verzocht de volgende keer de bestemming tuin op te nemen.

De heer Stallenberg zegt dat hij meer rechtszekerheid heeft als het de bestemming tuin heeft.

De voorzitter zegt dat aan de gemeente kan worden gevraagd om dit de volgende keer te doen.

De heer Stallenberg merkt op dat hij nu 36 jaar in de wijk woont. Het verbaast hem dat de gemeente op die plaats tussen Middellandstraat en Binnenweg zo'n concentratie van opvang realiseert.

Tweede termijn

Mevrouw Hogenboom namens Bewoners- en Ontwikkelings Organisatie 's Gravendijkwal (B.O.O.G. (1))

Mevrouw Hogenboom zegt dat zij verbijsterd is door de opstelling van de gemeente. Ook nu weer zijn niet de goede stukken geleverd. De opmerking "zo zorgvuldig mogelijk" is twijfelachtig. Er is erkenning van de overlast. Van de buurtschouw met de stadsmarinier is geen verslag gemaakt. Het is dan ook onduidelijk welke informatie naar DS+V is gegaan. De gemeente is afgegaan op oude informatie. Mevrouw Hogenboom wijst er nogmaals op dat er alleen een bouwvergunning is afgegeven voor een kantoor.

De voorzitter verzoekt de bouwvergunning binnen een week toe te sturen.

Mevrouw Hogenboom merkt op dat over nummer 41 de gemeente zegt dat er opvang is van moeders en kinderen, maar er woont een gezin. De gemeente geeft aan dat de bestemming maatschappelijke voorzieningen heel breed is en dat er veel soorten begeleid wonen zijn.

De heer Ophuis voegt eraan toe dat de 25 pasjes per jaar voor drugsverslaafden zijn omgezet naar 25 pasjes per tijdseenheid. Dat maakt veel verschil uit.

De heer Stallenberg constateert dat er haast was. Er is slordig gewerkt. Van dit bestemmingsplan wordt beweerd dat het een conserverend bestemmingsplan is. In het vigerend bestemmingsplan was het terrein voor zijn woning groen. Nu is er een dubbelbestemming en kan er een parkeergarage onder worden gebouwd. Het is niet conserverend; het betreft een nieuwe bestemming. Het hoekpand en het pand ernaast hebben een winkel bestemming; dat is niet terecht. Het trafo gebouw heeft geen bestemming gekregen. De plangrens klopt ook niet. Op grond van deze punten concludeert de heer Stallenburg dat de rechtszekerheid van bewoners en belanghebbenden met deze gang van zaken niet is gediend.

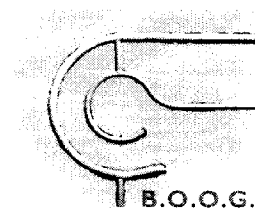
De bestemmingswijzing is niet in de commissie van de deelgemeente aan de orde geweest. Publicatie vindt plaats in het wijkkrantje; bewoners moeten altijd maar afwachten of ze dat ontvangen.

Tweede termijn gemeente

De heer Volman zegt dat niet alleen informatie van de schouw is gebruikt en oude statische informatie, ook informatie van de GGD. Er is geen verslag van de schouw ontvangen. Over nummer 41 zegt de GGD dat daar opvang van vrouwen en kinderen plaatsvindt. Spreker wijst er op dat deze adressen reeds meer dan gemiddelde aandacht hebben gekregen. De heer Volman stuurt de bouwvergunning uit 2007 voor de panden 43 en 45 op. Maatschappelijke voorzieningen is een rekbaar begrip. De heer Volman bevestigt aan de heer Stallenberg dat in het volgende plan het betreffende perceel als tuin zal worden bestemd.

Afsluiting

De voorzitter bedankt voor de bijdragen. GS neemt uiterlijk op 15 juli 2009 een besluit. De gemeente publiceert het besluit en reclamanten kunnen desgewenst in beroep bij de Raad van State. De voorzitter sluit de hoorzitting.



Betreft: Samenvatting van de toelichting op bedenkingen/bezwaren tegen bestemmingsplan "Middelland, Het Nieuwe Westen", van gemeente Rotterdam

dd.: 2 april 2009, te Den Haag, tgv hoorzitting

Aan: Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, hoofd bureau Ontwikkeling en Realisatie, mr. C. Verwijs (Postbus 90602, 2509 LP Den Haag)

Door: bestuur B.O.O.G. , Bewoners- en Ontwikkelingsorganisatie 's-Gravendijkwal, vertegenwoordigd door voorzitter drs. J. Hogenboom en lid dhr. H. Oude Ophuis. (p/a 's-Gravendijkwal 54, 3014 EE Rotterdam. email: boog_sgravendijkwal@hotmail.com).

Bijgevoegde stukken

1. Overzicht bestemmingen 's-Gravendijkwal 41-45 tbv hoorzitting Gedeputeerde Staten (schema)
2. Reactie bestemmingsplan Middelland ten behoeve van de hoorzitting van de raadscommissie Fysieke Infrastructuur, Buitenruimte en Sport, Rotterdam, 30 juni 2008

Toelichting

Eenzijds maken wij bezwaar tegen het mogelijk maken van groei van het aantal panden met maatschappelijke opvang in een gebied dat erkend overbelast is door dit soort invulling (1). Anderzijds vinden wij dat de gemeente Rotterdam, inclusief bestuurders, onzuiver gehandeld heeft. Door de tegenstellingen in beweringen en beslissingen (2) en door de gevolgde procedure (3). Voorts hebben wij opmerkingen over het concept bedenkingenrapport (4).

1. Overbelast

Het feit dat onze straat zwaar overbelast is met zorginstellingen wordt sinds ons bezwaarschrift steeds meer onderbouwd. Na bijna onbehoorlijk aandringen van onze zijde is de GGD eind 2008 begonnen met een gedetailleerde inventarisatie van panden, organisaties, gebruikerstypen en gebruikersaantallen. De notitie is blijven steken in conceptvorm, maar heeft wel bij de stadsmarinier, gedelegeerde voor B&W, tot een schokreactie geleid. Verder menen wij dat we voldoende hebben onderbouwd hoe groot de druk op de 's-Gravendijkwal en omstreken is, en waarom wij dit soort gebruik van panden willen afbouwen. Ook hebben wij in de eerder aangeleverde documenten onderbouwd dat het stadsbestuur het met ons eens is als het gaat om laten prevaleren van de woonfunctie. Het concept bedenkingenrapport zou ons inziens meer moeten benadrukken hoe belangrijk deze constatering zijn.

2. Onzuiver: beweringen en beslissingen

Met betrekking tot de panden 43 en 45 beweert de gemeente Rotterdam, dat de indertijd verleende vrijstelling van stichting de Bulldog, is overgegaan in handen van de juridische opvolger Bouman GGZ. Wij hebben om schriftelijke onderbouwing van deze bewering gevraagd, maar geen reactie op ons verzoek gekregen. Wij vragen ons ook af of een vrijstelling wel in handen van een andere organisatie kan overgaan.

3. Onzuiver: procedure

Grote bezwaren hebben wij tegen de procedures die gevolgd zijn. B.O.O.G. is een organisatie van vrijwilligers en het is bijna onmogelijk om tegen de overmacht van ambtenaren dS+V, deelgemeente of centraal stadsbestuur, griffie op te treden. Zo zou de overheid dus altijd machtiger zijn dan haar burgers?

Dit bestemmingsplan heeft een extreem lang traject doorgemaakt. B.O.O.G. bestuursleden hebben heel veel tijd gestoken in het lezen en van commentaar voorzien van stukken en tussentijdse plannen. Het leek echter of er opeens tegen het einde haast was, want hoewel wij in direct contact stonden met de verantwoordelijke ambtenaar van dS+V en ook een aantal keren met hem hebben overlegd, bleven in cruciale fasen onze verzoeken per email om de stand van zaken te horen en om informatie te krijgen onbeantwoord. Onzorgvuldig afronden vanwege tijdsdruk - zoals naar ons vermoeden bij pand 41 is gebeurd - is na een jaar of 4 ongeloofwaardig. In het geval van de panden 43 en 45 hebben wij een ander vermoeden: B&W heeft gebrek aan opvangpanden en heeft aangestuurd op uitbreiding ipv inkrimping van de zorgpanden, dit in flagrante tegenstelling tot de beweringen die uit haar eigen brieven blijken (zie bijlagen bij bezwaarschriften). Wat is hier gebeurd? Voorzover onze informatie strekt het volgende:

Na de eerste bezwaren tegen het bestemmingsplan heeft B.O.O.G. zich in de procedure meebewogen conform de regels. Er is ook ingesproken bij de gemeenteraadscommissie FIBS (Zie bijlage 2). Daar is door ons gevraagd om het bestemmingsplan o.a. voor de panden 41, 43 en 45 (voorgesteld werd GB IV) nog eens goed te analyseren, omdat er woon- en kantoorbestemmingen op afgegeven zouden kunnen worden volgens de uitgangspunten: conserverend, huidig gebruik, bestemmingsplan enzovoorts. Wij hebben de uitkomst van die hoorzitting nooit ontvangen, het verslag ook niet. Tot voor ons als een verrassing het definitieve bestemmingsplan door B&W was goedgekeurd en aan de raad werd voorgelegd, waar het werd aanvaard. In dat definitieve, ook nu aan de orde zijnde bestemmingsplan, bleek tot onze verbijstering geen analyse te zijn toegepast om de woon- en kantoorbestemmingen binnen het blok te onderscheiden, maar integendeel: er waren nu drie panden gekenmerkt als "maatschappelijke opvang". Wij zien dit als misleiding en hebben dit ook een aantal keren aan B&W laten weten. Ik citeer op een reactie van burgemeester Opstelten (brief 10 december 2008 aan B.O.O.G.): "Ten aanzien van het bestemmingsplan bent u in de afgelopen maanden geïnformeerd over de procedure en over uw mogelijkheden om als belanghebbenden bezwaar te maken. Dat u niet of niet snel genoeg bent geïnformeerd over de uitkomsten van de hoorzitting zal ik kenbaar maken aan de raadsgriffier, die deze hoorzitting heeft georganiseerd. Uw constatering dat er is 'gesjoemeld' deel ik niet."

4. Concept bedenkingenrapport

In het concept bedenkingenrapport (nr. DOS-2008-0024086) wordt onvoldoende zwaar gewogen hoezeer de 's-Gravendijkwal te lijden heeft van de overdosis aan maatschappelijke opvang (van de zwaarste categorie: daklozen en drugs-/alcoholverslaafden; er is zelfs een vrij toegankelijke "gaarkeuken" bij). Het terugdringen van dit gebruik van panden is een harde noodzaak voor het verbeteren van de leefbaarheid in de straat en aangrenzende straten/wijken.

Verder :

- staat bij II, dat het plan conserverend van aard is en de bestaande situatie vastlegt. Wij hebben in ons bezwaarschrift aangetoond dat panden 45 en 41 niet gebruikt worden zoals de gemeente Rotterdam het voorstelt (dus niet maatschappelijke opvang zoals de gemeente beweert, maar resp. kantoor en bewoning). Wij hebben ook laten zien dat de deelgemeente Delfshaven zelfs anticiperend wil bestemmen, wat toch tegengesteld is aan conserverend.

- staat bij II (de 2e II, die eigenlijk II moet zijn?) dat het bestemmingsplan past bij het provinciaal ruimtelijk beleid. Maar maakt de provincie ook beleid met betrekking tot de verdeling van maatschappelijke opvang over een stad? Zoniet, dan zien wij een gat tussen deze goedkeuring en ons bezwaar. Met andere woorden: kan het een wel tegen het ander worden afgewogen?

- staat bij VI. mbt pand 41, dat B.O.O.G. de kantoorbestemming vraagt om te zetten naar woonbestemming. Dat geeft de zaken juist weer. Dat de gemeente het pand na dat verzoek de bestemming veranderde tot een maatschappelijke opvang is verbijsterend. Conserverend = kantoor, anticiperend = wonen, want de stad zegt in haar brieven aan B.O.O.G. daar naar te streven. De stad schrijft ook aan organisaties van maatschappelijk opvang dat zij de 's-Gravendijkwal moeten ontzien. Waarop is dan de nu door diezelfde overheid/stadsbestuur voorgestelde variant gebaseerd? Wij herhalen: het kan niet zo zijn dat dS+V dit echt op locatie heeft gecontroleerd, want dan was het pand woonhuis gebleken.

- staat bij VI. mbt pand 43, stellen wij veranderingen in de tekst voor, omdat dit onze standpunten nu niet goed weergeeft. Het zou moeten zijn: Reclamant ziet graag de bestemming 'kantoren' of 'wonen' terug op het betreffende pand. Hierbij merken wij op dat het dan om regulier wonen moet gaan en niet met vrijstelling voor maatschappelijke opvang, zodat er geen begeleid wonen project van kan worden gemaakt en de verhouding zorg/wonen op de 's-Gravendijkwal nog altijd niet verbeteren.

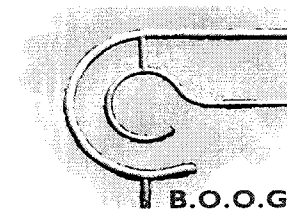
- staat bij VI. mbt pand 45, stellen wij veranderingen in de tekst voor, omdat dit onze standpunten nu niet goed weergeeft. Het zou moeten zijn: "Reclamant concludeert dat *deelgemeente Delfshaven stelt dat er vrijstelling is verleend ten behoeve van het gebruik van het pand voor opvang. Dit geldt alleen = dit zou dan alleen gelden voor de begane grond (nummer 43 idem). Reclamant geeft aan dat sinds eind 2008 ten onrechte zelfs het gehele pand 43 gebruikt wordt ten behoeve van opvang, doordat de opvang van 43 is verhuisd naar het kantoorpand 45.*

Tenslotte

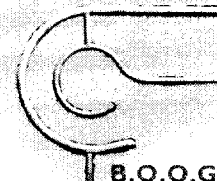
Uit onze eerder ingediende stukken en uit de hier nog aanvullend naar voren gebrachte argumenten, kan volgens ons worden opgemaakt dat het bestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen" voor de hier besproken panden 41, 43 en 45 niet kan worden goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

De gegevens kloppen niet en de gevolgde procedure is evenmin correct. Wij adviseren u om tenminste voor dit specifieke onderdeel het bestemmingsplan af te wijzen. Als dat betekent dat het hele plan wordt teruggestuurd na vele jaren ontwikkeling, dan is het maar zo. De overheid mag volgens B.O.O.G. niet op zo'n manier te werk gaan.

Met dank voor de aandacht.



nr	oude bestemming	vrijstellingen	gebruik - jarenlang	kadaster	gebruik va najaar 2008	bouwverg	BOOG	karakter	nieuwe bestemming	karakter
41	kantoor	geen	wonen	wonen	wonen	nvt	wonen	conserveren	opvang alle verdiepingen	niet conserverend
43	opvang BG	opvang BG	opvang alle verdiepingen	wonen	leeg?	geen	opvang BG	conserveren	opvang alle verdiepingen	niet conserverend
45	kantoor	opvang BG	kantoor	wonen	opvang alle verdiepingen	kantoor	kantoor	conserveren	opvang alle verdiepingen	niet conserverend



Rotterdam, 30 juni 2008

a. De chronologie maakt de zaak verwarrend, de stukken voor het bestemmingsplan (januari 2008) hebben door hun lange aanloopgeschiedenis vermoedelijk geen rekening meer kunnen houden met de raadsvergadering van 29 november 2008 waarin werd besloten de 's-Gravendijkwal en omstreken aanzienlijk te verbeteren tot woonomgeving.

Daarom heeft B.O.O.G. in februari 2008 een brief aan het college geschreven met verzoek om woonaccent beter aan te brengen. Dat is gehonoreerd, zoals blijkt uit de brief die B&W vervolgens aan B.O.O.G. stuurde (4 april 2008).

Die brief volgt dezelfde lijst van toekennen van woonfuncties als de tekst van dS+V uit januari. Dat is al een verbetering. Maar juist op het grootste punt van zorg: de zorgsector en seksinrichtingen willen we hier graag verder aanscherping, omdat dit niet voldoende is uitgewerkt en zo het risico van uitbreiding van zorgpanden blijft bestaan.

b. er zijn twee blokken die onvoldoende zijn gedifferentieerd en daardoor een bedreiging vormen.

3a

nrs. 95 wijzigen in Mv.4.

Is nu dagopvang, maar volgens oude bestemming wonen (?). Omdat wonen de voorkeur heeft zou deze bestemming de voorrang moeten hebben (gezien het beleid). Wij stellen voor aan te tekenen, dat bij opheffen van de dagopvang er geen maatschappelijk functie in het pand terug kan komen en dat wonen dan wel wonen/kantoor de volgende bestemming moet zijn.

3b

nrs 37 t/m 45 GB IV.4 " is passend'.

Dat bestrijden wij. Het gaat hier om o.a. de panden

41 = wonen, zou dus W4 kunnen worden;

43 = dagopvang Bouman GGZ, maar recent aangekocht met kadastervermelding "wonen", en in verbouwing;

45 = aangekocht door Bouman GGZ, kadastervermelding "wonen", maar bestemmingsplan /pandkaart "kantoor". In elk geval geen dagopvang zoals er nu in komt. B.O.O.G. heeft op dit punt aan DB Delfshaven om handhaving van het bestemmingsplan gevraagd (24 april 2008) en kreeg tot nu toe alleen als antwoord dat het moeilijk is en langer duurt (brief Delfshaven 6 juni 2008).

nrs. 99 t/m 103 GB IV.4 " is passend"

Ook dit bestrijden wij om dezelfde reden als het voorgaande blok. Hier is zelfs benoemd dat er "opvang" in het blok zou zitten.

99 = wonen (?)

101 = wonen

103 = kantoor. De zorginstelling waar het hier om gaat (Stichting De Ontmoeting) heeft echter altijd aan B.O.O.G. laten weten dat het in dit pand (het 2e van hun 3 panden aan de 's-Gravendijkwal) nr. 103 gaat om intakegesprekken en verder kantoor.

Wij stellen voor deze blokken van panden kritischer te analyseren en een gedifferentieerd realistisch bestemmingsplan op te stellen.

c. Seksinrichtingen: kan er een beleid ontwikkeld worden waarbij de seksinrichtingen in principe vervallen als een pand de seksvergunning ook kwijt is geraakt? Of blijft er altijd een "doem" op zo'n pand en de omgeving? Pand 141 is een voorbeeld (ex-Butterfly). O.i. is actief aankoopbeleid van de stad hier een mogelijkheid. Ook kan het zinnig zijn vast te stellen welk maximum gesteld kan worden aan seksinrichtingen in een (verbeterde) woonomgeving.

d. Is er samenhang te verwachten met de overzijde van de straat. Kan gestimuleerd worden dat dit bestemmingsplan wordt afgestemd op de overzijde (Centrum)?

e. Kan er beter gehandhaafd worden mbt bestemmingen in dit kwetsbare gebied?

B.O.O.G., Bewoners- en Ontwikkelingsorganisatie 's-Gravendijkwal, Jeanne Hogenboom, Voorzitter

p/a 's-Gravendijkwal 54, 3014 EE Rotterdam

2

AANTEKENEN

Rotterdam 14 januari 2009

Aan Gedeputeerde Staten van Zuid- Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag.

Betreft :
Bedenkingen bestemmingsplan "Middelland /Het Nieuwe Westen "

Geacht College,

Via perspublicaties heb ik kennis genomen van de bekendmaking namens Burgemeester en Wethouders van dd. 17 december 2008, dat het op 6 november 2008 door de Gemeenteraad van Rotterdam vastgestelde bestemmingsplan "Middelland / Het Nieuwe Westen" ter inzage ligt. Inzage in voornoemd plan geeft mij in mijn hoedanigheid van eigenaar van pand Henegouwerplein 6a, aanleiding tot ernstige bedenkingen / bezwaren tegen een onderdeel van dit plan.

Het betreft de feitelijke onjuistheid van de op de plankaart aangegeven bestemming van een deel van het perceel Henegouwerlaan 27 dat grenst aan mijn eigen perceel aan het Henegouwerplein 6 a. Betreffend deel van perceel Henegouwerlaan 27 is op de plankaart in zijn geheel bestemd als Woning (bebouwing) in plaats van Tuin.
Sinds de bouw van de woningen aan de Henegouwerlaan en het Henegouwerplein in het begin van de vorige eeuw is bedoeld deel van perceel Henegouwerlaan 27 bestemd en in gebruik als tuin.

Vanuit de belendende percelen Henegouwerplein 2 en 4 geven een aantal raampartijen uitzicht op deze tuin cq. vindt er in deze panden lichttoetreding plaats.
In de oostelijke zijmuur van pand Henegouwerplein 6 a/b, zijnde de achterzijde van de tuin van Henegouwerlaan 27, bevinden zich een viertal ventilatieraampjes die in permanent gebruik zijn.

Bovenstaande bedenkingen zijn door mij eertijds mondeling ter kennis gebracht van de dienst Stedebouw en Volkshuisvesting nog voor het collegebesluit van 30 maart 2004 tot het in procedure brengen van het voorontwerpbestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen". Door de betreffende ambtenaar is mij toen meegedeeld dat het niet de bedoeling was te komen tot een wijziging van de bestemming, maar dat het hier een omissie betrof die bij de voortgang van de procedure zou worden hersteld. Ik betreur het eerst nu te moeten kennisnemen van het feit dat dit niet het geval is. Een en nader laat onverlet dat ik ernstig bezwaar maak tegen de op de plankaart aangegeven bestemmingswijziging.

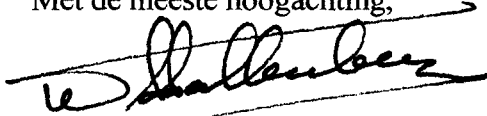
Ik verzoek u de bedoelde strook grond als Tuin in plaats van Woning te bestemmen en de plankaart in die zin te wijzigen.

Desgevraagd ben ik bereid mijn bezwaar mondeling nader toe te lichten.

Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van de afhandeling van mijn bezwaarschrift cq. mij te informeren over het verdere verloop van de procedure.

Voor de duidelijkheid is een situatietekening als bijlage toegevoegd.

Met de meeste hoogachting,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W.J.M. Stallenberg', written over a horizontal line.

W.J.M. Stallenberg.

Bijlage :
Situatieschets

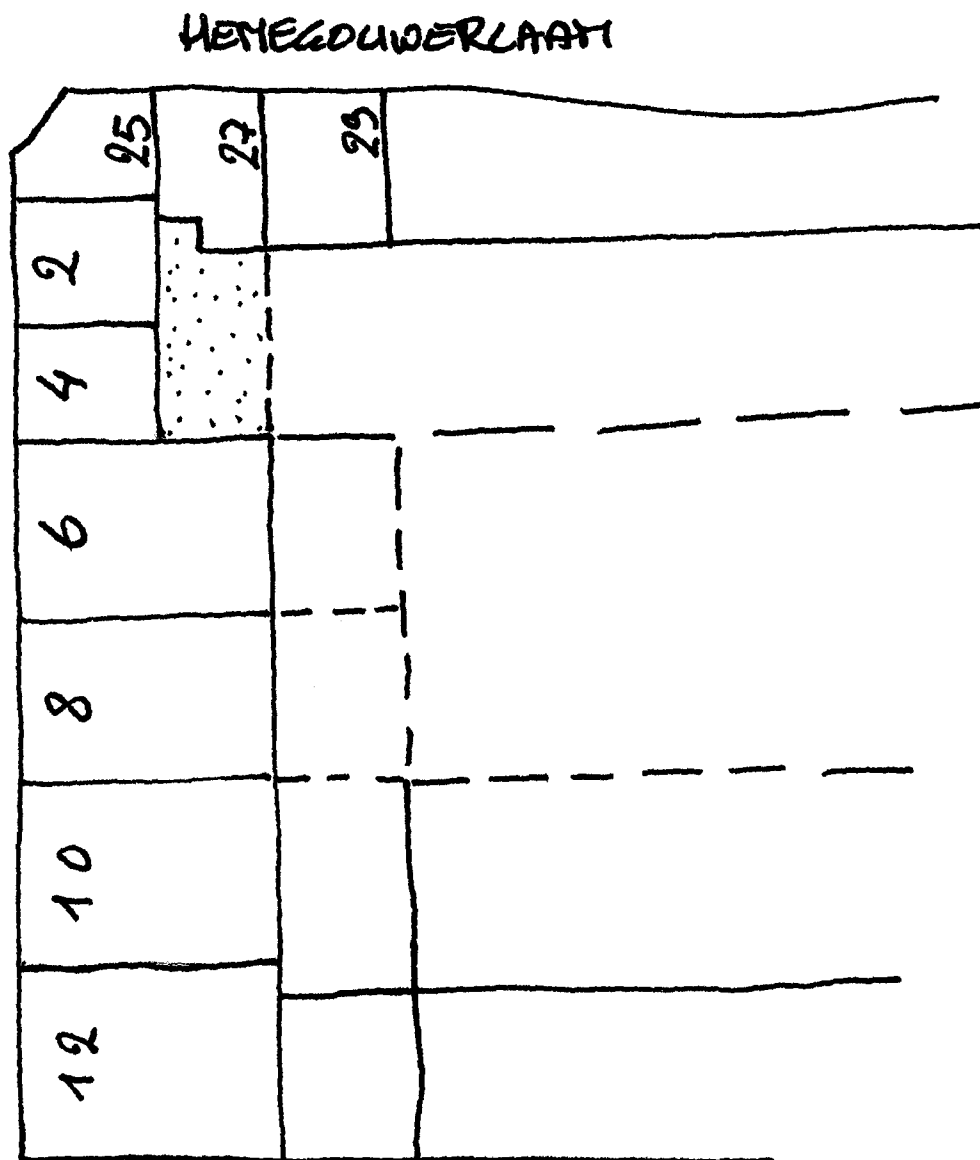
W.J.M. Stallenberg.
Henegouwerplein 6a
3021 PL Rotterdam.
Tel: 010 -4770608

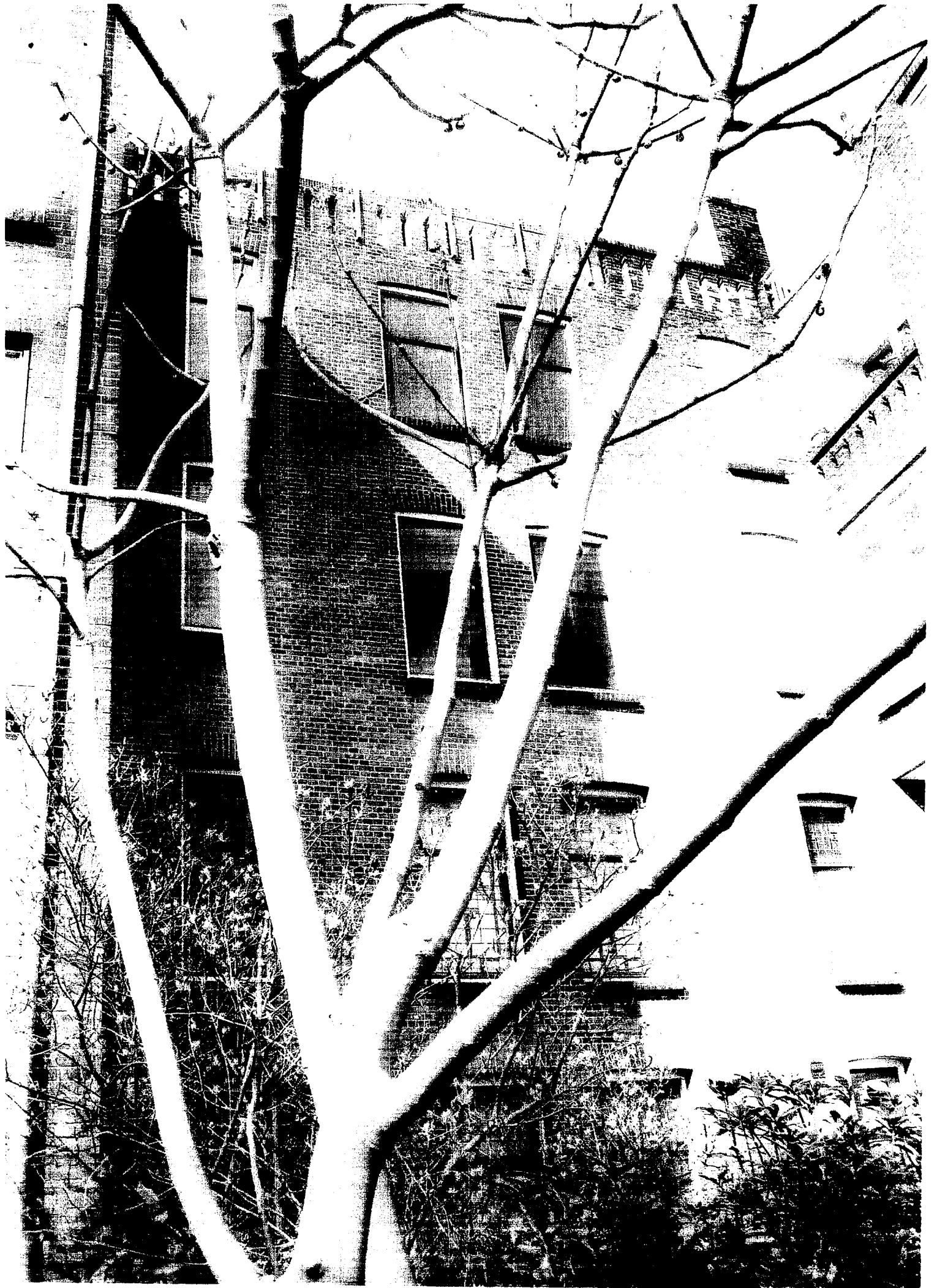
KBYLAGE OY BRIEF
 DD. 14 JAN 2003
 BEST. PLAN
 "MIDDERLAND-
 NIEUWE WESSTET"

SITUATIESCHETS



HETEGOUWERPLEIN

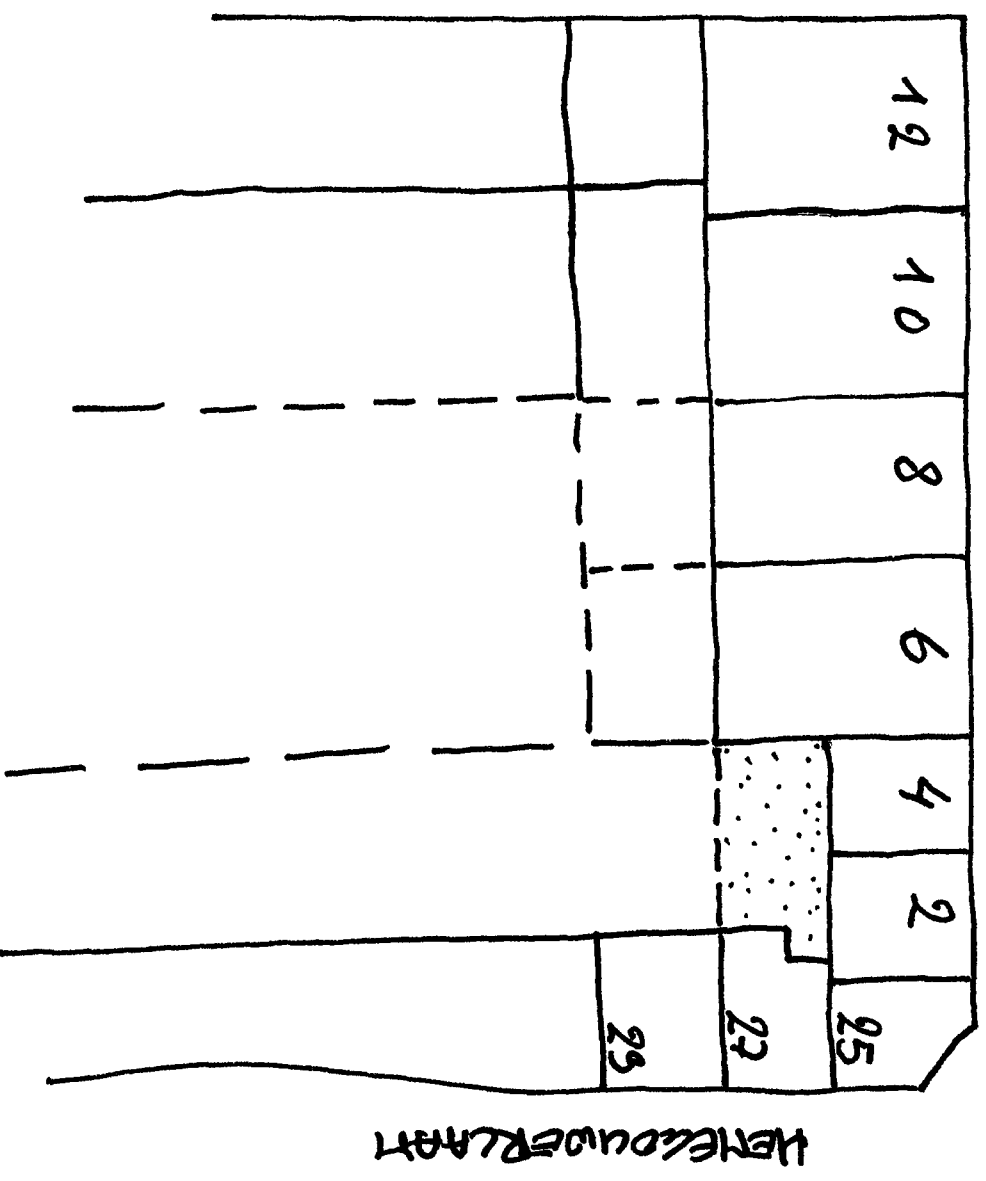
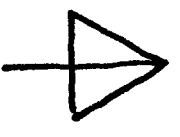


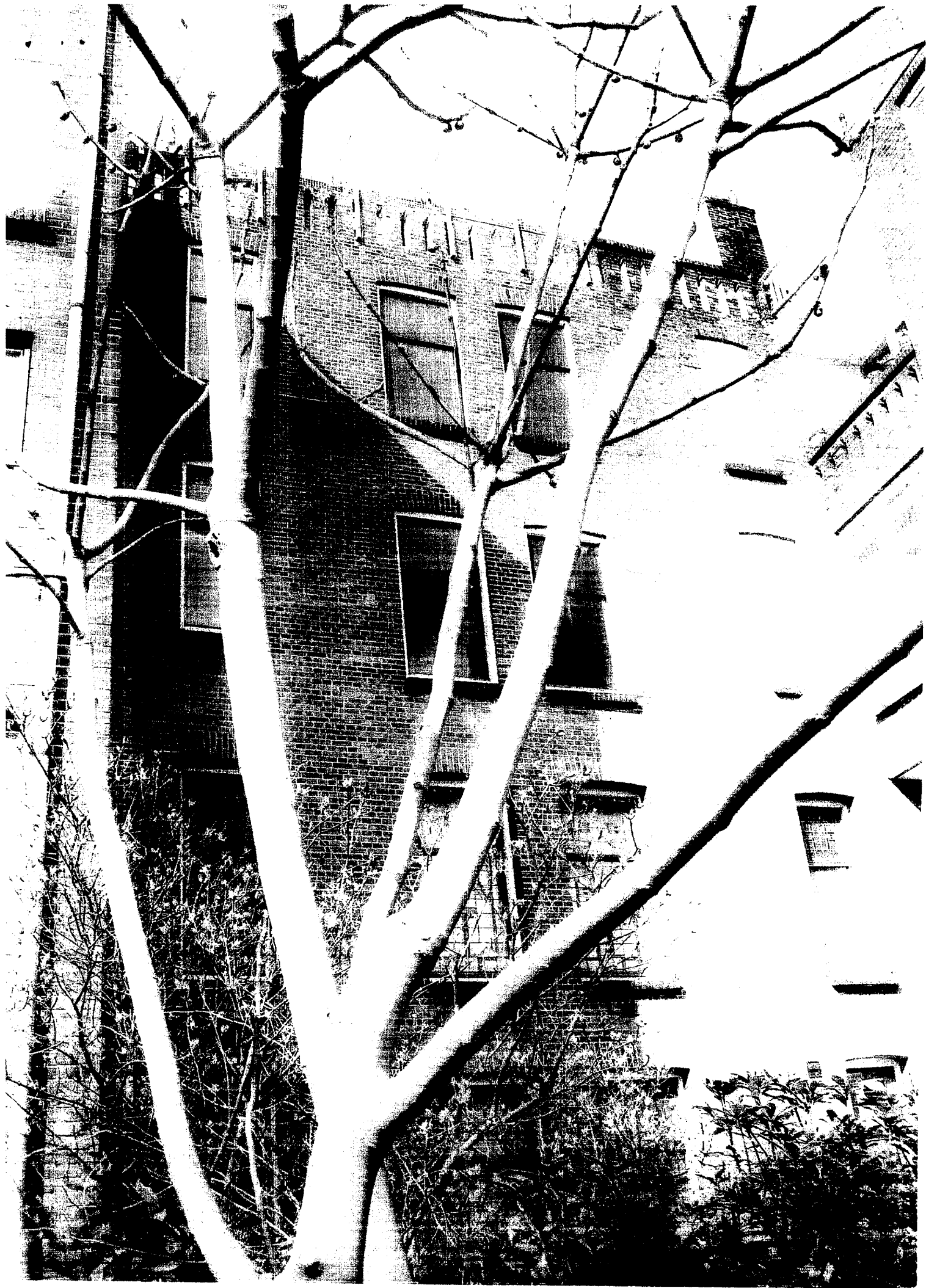


* BIG LAKES OIL BURNER
 DD. 14 JAN 2009
 BEST PLANT
 MIDLAND -
 HILLWIDE WESTERN

SITUATION SHEETS

HENECOUWER PLANT





Rotterdam, 15 januari 2008.

ONTVANGEN

16 JAN. 2008

GRIFFE ROTTERDAM

089m171

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen"

Aan de Gemeenteraad.

Op 30 maart 2004 heeft het voormalig college besloten het voorontwerpbestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen" in procedure te brengen door het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (vooroverleg) en de inspraakprocedure te starten.

Bij besluit van 31 oktober 2006 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen" vrijgegeven voor de eerste terinzagelegging en het eindverslag, als bedoeld in artikel 12 (oud) van de inspraakverordening Rotterdam, vastgesteld.

Begrenzing

Dit bestemmingsplan heeft plangrenzen die zijn afgestemd op aangrenzende plangebieden en vervangt zeventien bestemmingsplannen of delen daarvan. Hiervan zijn negen ouder dan tien jaar. Het oudste plan dateert van 1984. Het plangebied Middelland/Het Nieuwe Westen is gelegen binnen de deelgemeente Delfshaven, direct ten westen van de binnenstad en ten zuiden van de spoorlijn naar Schiedam. De plangrens volgt voor een groot deel de grenzen van de cbs-buurt Het Nieuwe Westen en Middelland.

De oostzijde wordt begrensd door de as van de Henegouwerlaan/s-Gravendijkwal. De zuidoostelijke grens ligt nagenoeg evenwijdig aan de Rochussenstraat tot aan de Schonebergerweg. Vanaf hier loopt de zuidgrens door het midden van de Coolhaven naar de westgrens in het midden van de Delfshavense Schie. De noordgrens volgt langs het spoor de deelgemeentegrens met de deelgemeente Noord.

Het bestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen" is een plan in het kader van het project actualisering bestemmingsplannen. Het doel van dit project is om voor een groot aantal gebieden in Rotterdam waar weinig of geen ontwikkelingen plaats (zullen) vinden een actueel beheer-bestemmingsplan op te stellen. Het bestemmingsplan is in overwegende mate conserverend van aard en legt als zodanig de bestaande situatie vast. Daarnaast zijn onherroepelijk verleende planologische vrijstellingen (artikel 19 WRO) in het plan opgenomen. Het bestemmingsplan biedt ook beperkte mogelijkheden voor enkele kleinschalige ontwikkelingen. Die ontwikkelingen hebben enerzijds betrekking op het versterken van de structuur van de lange hoofdwinkelstraten. Anderzijds hebben ze betrekking op het behouden en versterken van de woonfunctie in het plangebied.

Ambtshalve wijzigingen

1. Op grond van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (200500218/1, d.d. 9 november 2005), en het op deze uitspraak gebaseerde nadere besluit van het



Registratienummer dienst: dS+V 07/4885
Behandelaar: W. Reijntse, 010- 417 2563

raadsvergadering van:
raadsstuk 0000

dd-mm-jjjj
pagina 1

dagelijks bestuur van de deelgemeente Delfshaven d.d. 2 juni 2006 dat bij onherroepelijk vonnis van de Rechtbank Rotterdam d.d. 26 februari 2007 (WRO 06/2929-VRLK) is bevestigd, is het volgende (artikel 11, lid 4) aan de voorschriften toegevoegd:

"onder educatieve voorzieningen als bedoeld in lid 3 worden verstaan voorzieningen ten behoeve van (jong)volwasseneneducatie dat vergelijkbaar is met voortgezet onderwijs en voortgezet middelbaar beroepsonderwijs waarbij de nadruk ligt op inburgeringsonderwijs. Technisch beroepsonderwijs, zoals bouw- en motorvoertuigentechniek, elektrotechniek en werktuigbouwkunde zijn hier niet onder begrepen".

2. Plankaart: achterhuis Korenaarstraat 47 is ten onrechte als tuin in het bestemmingsplan opgenomen. Heeft thans op de plankaart de bestemming GB1.2.

3. Plankaart:

Korenaarstraat 45 – 47: hoogte GB1.3 moet zijn GB1.4.

De Jagerstraat 22: hoogte 8 moet zijn 11.

4. Als bijlage (gebundeld) bij dit bestemmingsplan zijn opgenomen:

Het vaststellingsbesluit hogere grenswaarden (hgw) railverkeer van Gedeputeerde Staten van Zuid Holland van 20 februari 2007 voor 12 woningen aan de Essenburgsingel 26, evenals hun twee vaststellingsbesluiten hgw van 13 april 2007, vanwege weg- en railverkeerslawaaï respectievelijk Industrielawaai.

5. Toelichting (aanvullingen):

paragraaf 2.2.17. Nota Belvedere (1999);

paragraaf 2.2.18. Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, CHS (2002);

paragraaf 2.2.19. Monumentenverordening Rotterdam 2003;

Lijst rijksmonumenten en beeldbepalende objecten (d.d. 23 augustus 2007 (als bijlage).

6. Blijkens schriftelijke toezegging van het dagelijks bestuur van de deelgemeente Delfshaven (kenmerk WVB/wbl/20001342, d.d. 14 juni 2000) aan Gambrink Horeca BV, belanghebbende, zal een eventuele renovatie van het pand 's-Gravendijkwal 105, geen invloed hebben op het overgangsrecht krachtens welk op de begane grond van dit pand tevens een restaurant is toegestaan. Op grond van deze toezegging is middels een erratum op de plankaart opgenomen dat op de begane grond van dit pand tevens "horeca is toegestaan". In samenhang hiermee is aan de opsomming in artikel 3, lid 4 van de voorschriften, het adres "s'-Gravendijkwal 105 begane grond" toegevoegd. Voor een goed begrip wordt hierbij nog uitdrukkelijk opgemerkt dat de beperking van het gebruik tot uitsluitend restaurant, zal moeten plaatsvinden in het kader van de af te geven horeca-exploitatievergunning. Zie tevens zienswijze 3.a. van de bewonersorganisatie B.O.O.G (zienswijze ad 10).

7. Ten slotte zijn in de voorschriften in het belang van de leesbaarheid en standaardisering enkele redactionele wijzigingen aangebracht.



Opmerkingen DCMR

Toelichting

1.Paragraaf 6.3.1

Voor de Essenburgsingel geldt nu en voor de toekomst een 30 km/uur-regime, waardoor het dan ook niet valt onder de onderzoeksplicht krachtens de Wet geluidhinder. Om deze reden dient ook deze weg in de onderhavige paragraaf te worden opgenomen.

Commentaar

Wij stellen u voor paragraaf 6.3.1 van de toelichting dienovereenkomstig aan te passen.

2. paragraaf 6.3.2 (Railverkeer)

De hierin opgenomen spoortrajecten 606 en 607 zijn in akoestisch opzicht niet relevant voor het bestemmingsplangebied en dienen daarom te worden verwijderd.

Commentaar

Wij stellen u voor paragraaf 6.3.2 van de toelichting dienovereenkomstig aan te passen.

3. Paragraaf 6.4. (Luchtkwaliteit)

Herziening van deze paragraaf is vereist; daarbij dient te worden gerekend met de meest recente versie van het Car II-model, versie 6.1.1. Geconstateerd wordt dat de bij de berekeningen gehanteerde verkeersgegevens, het gehanteerde rekenmodel en de versie daarvan dienen te worden vermeld. Aanbevolen wordt om in het belang van de duidelijkheid de rekenresultaten in een tabel op te nemen. Uit deze resultaten moet blijken dat dit bestemmingsplan niet bijdraagt aan een toename van een overschrijding van een grenswaarde uit het Besluit luchtkwaliteit.

Commentaar

In juni 2007 heeft een actualisatie plaatsgevonden van het luchtonderzoek met de op dat moment meest recente versie van het CAR II-model: versie 6.0. De resultaten uit de aanvulling zijn opgenomen in het bestemmingsplan. De meest recente versie van het CAR II-model heeft ten opzichte van de gebruikte versie marginale wijzigingen ondergaan, waardoor de resultaten naar verwachting ook slechts minimaal zullen verschillen. De conclusies zullen niet anders zijn dan de huidige. Wij stellen u voor een verdere actualisatie achterwege te laten. Verder stellen wij u voor in paragraaf 6.4 een tabel toe te voegen met enkele resultaten uit het aanvullende onderzoek.

Hogere grenswaarden" (hgw)

Het vaststellingsbesluit hgw railverkeer van Gedeputeerde Staten van Zuid Holland van 20 februari 2007 voor 12 woningen aan de Essenburgsingel 26, evenals hun vaststellingsbesluiten hgw van 13 april 2007, vanwege weg- en railverkeerslawaaï en vanwege industrielawaai, dienen deel uit te maken van het bestemmingsplan.



Commentaar

Zie onder ambtshalve wijzigingen.

Planvoorschrift

Artikel 32, lid 1, "Wijziging van het plan", zoals het thans is geformuleerd, leidt volgens de DCMR bij toepassing tot nieuwe situaties die niet aan milieunormen voldoen.

Commentaar

Wij stellen u voor artikel 32, lid 1, sub a, uit de voorschriften te verwijderen en artikel 32 lid 1, sub b, te vernummeren tot artikel 32, lid 1.

Plankaart en voorschriften

Op de adressen 2^e Middellandstraat 9b en Nieuwe Binnenweg 279b bevinden zich chemische wasserijen als bedoeld in de bij het bestemmingsplan behorende bedrijvenlijst (SBI-code 9301.2), terwijl de plankaart vermeldt dat hier slechts winkels zijn toegestaan. Gevraagd wordt de plankaart aan te passen.

Commentaar

Wij stellen u voor de bij dit bestemmingsplan behorende plankaart te wijzigen in die zin dat op beide genoemde adressen de aanduiding "maatbestemming toegestaan" wordt opgenomen. Dat, in verband met het vorenstaande, artikel 5, lid 8 van de voorschriften wordt vernummerd tot artikel 5, lid 9 en dat het volgende nieuwe artikel 5, lid 8 aan de voorschriften wordt toegevoegd:

Artikel 5, lid 8

In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is uitsluitend op de volgende op de plankaart met de aanduiding "maatbestemming toegestaan" aangeduide adressen tevens een "chemische wasserij" als bedoeld in de Lijst van bedrijfsactiviteiten (SBI-code 9301.2) behorende bij deze voorschriften, toegestaan:

2^e Middellandstraat 9-b (begane grond);

Nieuwe Binnenweg 279-b (begane grond).

Opmerkingen van het dagelijks bestuur van de deelgemeente Delfshaven.

Geadviseerd wordt de aanduiding "garagebedrijf toegestaan" niet toe te passen op de garagebedrijven in de Joost van Geelstraat en de Volmarijnstraat omdat deze garagebedrijven overlastgevend zijn voor de woon- en leefomgeving.

Voorgesteld wordt de garagebedrijven in de Joost van Geelstraat een kantoor-/creatieve economiefunctie te geven.

Als nieuwe functies voor de garagebedrijven in de Volmarijnstraat worden als voorbeelden genoemd: medische bedrijvigheid, voorzieningen, horeca, voldoende woonegelegenheid eventueel in combinatie met ateliers.



Commentaar

Binnen het plangebied komen veel garagebedrijven voor in de bewoonde omgeving (Aelbrechtskade, Robert Fruinstraat, Tidemanstraat enz.). Evenwel is het juridisch ondoenlijk om slechts in de Volmarijnstraat en de Joost van Geelstraat op te treden. Het gaat bovendien om bedrijven met een lange vestigingsgeschiedenis, die niet zonder financiële compensatie zijn weg te krijgen. Hier komt nog bij dat het plan als uitgangspunt heeft bestaande rechten te respecteren. Gelet op het vorenstaande adviseren wij u dit advies niet over te nemen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen" heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen (van 24 november 2006 tot en met 4 januari 2007). Gedurende deze termijn zijn geen mondelinge, maar wel tien schriftelijke zienswijzen ingekomen, afkomstig van de volgende reclamanten:

1. Gérard Steenbergen en Anemieke Fontein (eigenaar, respectievelijk bewoner) Heemraadsplein 16A en 16 B), per adres Heemraadsplein 16A, 3023 BD, Rotterdam;
2. Johann Visser & Lindy Molenkamp, Mathenesserlaan 344, 3021 HZ Rotterdam;
3. Angélique Boel en W.J. Droog namens Stichting Boulevard, Postbus 25016, 3001 HA Rotterdam;
4. Arag Rechtsbijstand (t.a.v. mevrouw mr. D. Schilstra), Kastanjelaan 2, 3833 AN Leusden (namens de heer J.W.A van de Valk en Damme Interieurs);
5. M.P. Slegt en K.E.W. Hemmink Eigenaars/bewoners Mathenesserlaan 342, 3021 HZ Rotterdam;
6. Wessel de Jonge Architect Hooi drift, 11-A, 3023 KG Rotterdam;
7. NautaDutilh advocaten (mr. A. van Rossem) namens Albada College, per adres Postbus 1110, 3000 BC Rotterdam;
8. Gerard Peet en Freek van Arkel Heemraadssingel 193 respectievelijk 191, 3023 CB Rotterdam;
9. S. Ramdajal, Beukelsdijk 161-B, 3022 DG Rotterdam;
10. B.O.O.G. bewonersorganisatie per adres 's-Gravendijkwal 87, 3021 EG Rotterdam.

De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht. Hiervan is één, afkomstig van S. Ramdajal (zie punt 9 hierboven), niet tijdig ingekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 24 november 2006 tot en met 4 januari 2007. Binnen deze termijn was het mogelijk zienswijzen in te dienen. De onderhavige niet gedagtekende zienswijze is, blijkens de daarbij behorende enveloppe, op 26 januari 2007 door TNT-post afgestempeld en is vervolgens op 31 januari 2007 ingekomen bij de Bestuursdienst Rotterdam. Deze zienswijze is niet tijdig ontvangen (artikel 6:9 Algemene wet bestuursrecht). Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor reclamante niet te ontvangen in haar zienswijze.



Ad 1. Gérard Steenberg en Anemieke Fontein.

1. Ambtshalve toevoeging krachtens verleende bouwvergunning

Volgens reclamanten wordt de motivering "ambtshalve toevoeging" in het bestemmingsplan ten onrechte gebaseerd op een verleende bouwvergunning omdat de rechter eerder had bepaald dat de vergunning ten onrechte was verleend, zodat de zinsnede "krachtens verleende bouwvergunning" niet juist is.

Commentaar

Het bouwplan is uitgevoerd op grond van een bouwvergunning die uiteindelijk wegens een gebrek aan het besluit is vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak (200500218/1 d.d. 9-11-2005). Het gebrek aan de bouwvergunning kan worden verholpen in een daartoe strekkende procedure. Deze procedure was ten tijde van de eerste ter inzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan reeds opgestart maar nog niet afgerond, zodat inderdaad niet gesproken kan worden van een amtsshalve toevoeging. Wij achten daarom de zienswijze gegrond. Wij stellen u voor hieraan geen verdergaande consequenties te verbinden omdat in dezen niet langer wordt gesproken van een onherroepelijke bouwvergunning noch van een amtsshalve toevoeging.

2. De juistheid van de gevoerde procedure

Reclamanten vragen zich af of het een juridisch geoorloofde werkwijze is dat de geplande (bouwplan)hoorzitting van 15 november 2006 werd uitgesteld totdat de deelgemeente een nieuwe GRO heeft opgesteld en waarbij niet is te overzien wanneer de uitgestelde hoorzitting alsnog zal plaatsvinden.

Commentaar

Dit argument dient te worden ingebracht in het kader van de procedure die aan de uitgestelde hoorzitting ten grondslag ligt (zie punt 1 boven). Wij achten deze zienswijze ongegrond.

3. Permanent groot restaurant Heemraadsplein

Reclamanten geven aan positief te staan tegenover de aanwezigheid van een tijdelijke en of kleine viskraam op het plein, maar dat zij om de volgende redenen bezwaar hebben tegen de bouw van een permanent groot restaurant.

3.a Bestemmingsplan

Het voorgestelde plan was in strijd met het bestemmingsplan waar toestemming wordt gegeven voor een kiosk van 60 m³ (ook het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan ging toen het ter inzage werd gelegd hiervan uit). Omdat er echter allang niet meer sprake is van een kiosk, gezien de afmetingen van het bouwvolume (2,5 m. x 21 m. x 2,9 m), kan aan de gestelde eis van 60 m³ niet voldaan worden. Het gaat nu om een gebouw, een restaurant in feite, met een inhoud van ca 190 m³, in plaats van een kiosk. De inhoud van het gebouw, de wetsgeschiedenis en de letterlijke uitleg zijn bij de commissies en de rechtbank aan de orde gesteld waarbij geen bevredigend antwoord of verklaring van de Deelgemeente is gegeven, hetgeen zich uit in de adviezen en rechterlijke uitspraken.



Commentaar

Deze aspecten moeten worden ingebracht in de vrijstellingsprocedure die samenhangt met de verleende bouwvergunning, omdat in die procedure wordt beschikt over de legitimiteit van de realisering van het gebouw (zie punt 1 boven). Het voorliggende bestemmingsplan vormt voor het voortbestaan van de viskiosk in ieder geval geen belemmering. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

3.b.1 Ruimtelijke onderbouwing

De GRO die voor de bouw voor het restaurant is gemaakt heeft betrekking op technische motieven (kabels- en leidingen bepaalt de locatie en maatvoering) en functionele motieven zoals bijvoorbeeld het feit dat de locatiekeuze wordt bepaald vanuit de hoeken van het plein i.v.m. looplijnen. Juist de ruimtelijk zo belangrijke motieven/visies ontbreken. In eerdere stukken van de Deelgemeente, zoals bijvoorbeeld het Vastgestelde Programma van Eisen voor de inrichting van het Heemraadsplein, wordt veel waarde gehecht, en dat onderschrijven wij, *aan de zichtlijnen vanuit de omgeving naar het plein maar juist ook vanaf het plein naar de 19^e eeuwse bebouwing eromheen*. In het betreffende programma van eisen is bebouwing zelfs alleen toegestaan in een zone aan de oostzijde van het plein. Daarnaast is er geen sprake van een geïntegreerd ontwerp tussen het nieuwe bouwvolume en het plein. In de feitelijke situatie is het visrestaurant op circa 60 cm. afstand van de verhoogde grasvelden geplaatst, met de achterkant naar het plein toe en vormt het een afsluiting van het plein. Er is sprake van een plein *achter een gebouw*.

Commentaar

De GRO (goede ruimtelijke onderbouwing) heeft betrekking op de vrijstellingsprocedure artikel 19 WRO en niet de bestemmingsplanprocedure zelf. Bezwaren m.b.t. de GRO moeten in dat kader worden ingebracht (zie punt 1 boven). Planologische aspecten die in dat kader worden afgewikkeld kunnen niet opnieuw in de bestemmingsplanprocedure tot geschilpunt worden gemaakt. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

3.b.2 De vergunning is verleend op grond van economische motieven

Hier toe wordt de motie Peet/Middelkoop (motie 2000, volgnummer 350), die inzet op een versterking economische as Historisch Delfshaven-Centrum gebruikt. In tegenstelling tot wat de opstellers van de motie zelf bedoelden, vertaalt de deelgemeente Delfshaven deze motie door te suggereren dat het plein een onderbreking in het winkellint vormt en daardoor de relatie verstoort.

Commentaar

Deze zienswijze betreft de vergunning en de onderbouwing van de vrijstelling in het kader van de vrijstellingsprocedure, en moet daarom in het kader van die procedure worden ingebracht (zie punt 1 boven). Wij achten deze zienswijze ongegrond.

3.b.3 "Horeca heeft een ondersteunende functie voor het winkelen"

Met dit standpunt van de deelgemeente Delfshaven zijn reclamanten het niet eens. Hierbij wordt geheel uit het oog verloren dat de Nieuwe Binnenweg ter hoogte van het Heemraadsplein alleen al reeds vier horecagelegenheden heeft.



Commentaar

Het standpunt van de deelgemeente inzake de ondersteunende functie voor het winkelen is ingebracht in het kader van de vrijstellingsprocedure van het geldende bestemmingsplan, zodat dit argument in dat kader moet worden ingebracht (zie punt 1 boven).

3.b.4 Leegstand Nieuwe Binnenweg

Er is sprake van ongelofelijk veel leegstand op de Nieuwe Binnenweg. Wij en anderen vragen ons af waarom het nieuwe visrestaurant niet in een van deze bestaande lege panden een plek kan vinden.

Commentaar

Een vermindering van de winkelcapaciteit aan de Nieuwe Binnenweg ten gunste van horeca achten wij een ongewenste ontwikkeling die dan ook niet bevorderd moet worden. Leegstand is slechts van tijdelijke aard. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

3.c Precedentwerking

De mondelinge toezegging van de deelgemeente dat het niet de bedoeling is dat in de toekomst meer bebouwing langs het plein komt, biedt geen enkele garantie. Bovendien heeft de heer Bos in eerdere procedures tot aan de Raad van State geprocedeerd omdat de gemeente Rotterdam ten aanzien van zijn aanvraag om de tijdelijke standplaats in een permanente locatie om te zetten, negatief adviseerde. Blijkbaar hecht de Deelgemeente niet veel waarde aan de deze uitspraak van het hoogste gerechtsoorgaan en wijkt ze af van eerder door haar zelf gedane keuzen. Dat maakt het moeilijk om nu vertrouwen in bovenstaande "intentie"-verklaring van de Deelgemeente te hebben. Wij vragen ons af welke juridische regels hier wel garantie voor bieden.

Commentaar

De bestemmingsplanprocedure is bedoeld om te komen tot het vaststellen van een bestemmingsplan dat voldoende zekerheid biedt. De eenmaal in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen kunnen zonder een nieuwe bestemmingsplanprocedure niet worden gewijzigd in een andere. Derhalve is de vrees voor precedentwerking ongegrond. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

3.d Beschermd Stadsgezicht

In mei 2004 is door de Gemeenteraad Rotterdam besloten om voor de Heemraadssingel inclusief plein en bebouwing een aanvraag voor beschermd stadsgezicht te doen. Er is dus een procedure gaande. Het lijkt ons niet goed om nu tegen het voorgenomen beleid in deze, vergunning te verlenen. Het is bestuurlijk correct, om vooruitlopend hierop, rekening te houden met toekomstig beleid.

Commentaar

Het advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, zoals verwoord onder punt 10.1.3 uit het maatschappelijk verslag dat hoort bij dit bestemmingsplan is positief omdat zo goed mogelijk rekening is gehouden met het toekomstige rijksbeleid ter zake. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

3.e Adviezen en uitspraken

Zowel de uitspraak van de rechter als de conclusies en adviezen van de Commissie Bezwaar en Beroep van de Gemeente Rotterdam en de Commissie Bedenkingen hebben alle een zelfde strekking:



het niet bevoegd zijn tot het toepassen van artikel 19 WRO, om vrijstelling te verlenen voor het bouwplan;
het ontbreken van motivatie voor het passen binnen het toekomstige bestemmingsplan;
het ontbreken van ruimtelijke aspecten in de opstelling van de ruimtelijke onderbouwing;
het niet onderbouwen van het begrip kiosk, dan wel paviljoen dan wel winkel noch het uiteindelijk in het bestemmingsplan gehanteerde begrip horecavoorziening; onduidelijk is op welke wijze in de besluitvorming de belangen van de omwonenden gewogen zijn ten opzichte van die van de uitbater van de viskiosk.

Commentaar

De vorenstaande conclusies van reclamanten zijn alle gebaseerd op de vrijstellingsprocedure (artikel 19 WRO) voor de kiosk aan het Heemraadsplein en moeten derhalve in dat kader worden ingebracht (zie punt 1 boven). Wij achten deze zienswijze ongegrond.

4. Consistent overheidsbeleid

Het gaat hier om een historisch plein dat ruim 100 jaar onbebouwd is gebleven en met veel zorg en geld is heringericht en dat nu met deze bebouwing niet alleen de relatie met de omgeving verliest, maar vooral het elementaire karakter van dit 19^e eeuwse plein: omgeven door trottoirs en begrensd door 19^e en begin 20^e eeuwse aantrekkelijke wanden van de bebouwing, wordt door het bouwvolume ernstig verstoord. In eerdere bestemmingsplannen was dergelijke bebouwing dan ook niet toegestaan, het breken met die beperkende richtlijnen staat lijnrecht tegenover het beleid dat het beschermd stadsgezicht voor staat en is niet uit te leggen als consistent beleid van de overheid.

Commentaar

Aan een bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Men zal er altijd rekening mee moeten houden dat na afloop van de planperiode van 10 jaar veranderde beleidsinzichten aanleiding kunnen geven tot het vestigen van andere, dan bestaande, bestemmingen. Binnen de planperiode kan iedereen een beroep doen op een consistente toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels. Fysiek en functioneel grijpt de bebouwing niet in op het plein; het gebouw blijft los van de pleinrand en tast de gebruiksmogelijkheden van het plein ook niet aan. Dit achten wij van belang in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Overigens zijn wij van oordeel dat nu uw bezwaren samenhangen met het vrijstellingsverzoek voor de viskiosk aan het Heemraadsplein, deze bezwaren in die vrijstellingsprocedure ter sprake dienen te worden ingebracht. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

Ad. 2 Johann Visser & Lindy Molenkamp, Mathenesserlaan 344, 3021 HZ Rotterdam.

1. Mathenesserlaan 321

1.a Bestemming

Reclamanten geven aan bezwaar te hebben tegen de in het ontwerp geïmpliceerde bestemmingswijziging van dit pand, waarin naast kantoor thans tevens educatieve voorzieningen zijn toegestaan.

Commentaar

De functie educatieve voorzieningen is ontleend aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (200500218/1, d.d. 9 november 2005), en het op deze uitspraak



gebaseerde nadere besluit van het dagelijks bestuur van de deelgemeente Delfshaven d.d. 2 juni 2006 dat bij onherroepelijk vonnis van de Rechtbank Rotterdam d.d. 26 februari 2007 (WRO 06/2929-VRLK) is bevestigd. Deze gedetailleerd omschreven functie is thans ambtelijk als volgt in artikel 11, lid 4 van de voorschriften opgenomen:

"onder educatieve voorzieningen als bedoeld in lid 3 worden verstaan voorzieningen ten behoeve van (jong)volwasseneneducatie dat vergelijkbaar is met voortgezet onderwijs en voortgezet middelbaar beroepsonderwijs waarbij de nadruk ligt op inburgeringsonderwijs. Technisch beroepsonderwijs, zoals bouw- en motorvoertuigentechniek, elektrotechniek en werktuigbouwkunde zijn hier niet onder begrepen".

Wij achten de zienswijze gegrond omdat ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerp nog geen gedetailleerde omschrijving van de functie educatieve voorzieningen in het bestemmingsplan was opgenomen. Aan deze gegrondverklaring kunnen, gelet op de vorenstaande ambtelijke wijziging, geen verdergaande conclusies worden verbonden.

1. b Overlast

Reclamanten verwijzen naar eerdere correspondentie met onder meer het college van B&W (2004-2006), waarin ze hebben aangegeven als bewoners van de Mathenesserlaan 344 overlast te ondervinden van de school die er inmiddels, in strijd met het vigerende bestemmingsplan, is gevestigd. Het gaat daarbij onder meer om: inkijk, hangende jongeren, lawaai, excessief toegenomen parkeerdruk: "tot 10 uur 's avonds is ons het vaak onmogelijk onze auto binnen 100 of zelfs 200 meter van huis te parkeren; lichthinder, toegenomen verkeer en stationair draaiende auto's, rotzooi op straat en in geveltuinen, beschadiging van groenvoorzieningen en waardevermindering van onze woning".

Reclamanten geven aan met het oog hierop reeds in 2004 een schadeclaim te hebben ingediend tegen de feitelijke bestemmingswijziging middels een WRO artikel 19-procedure, welke schadeclaim door de gemeente terzijde werd gelegd omdat er nog geen onherroepelijk besluit zou zijn genomen omtrent de bestemming van dit adres. Reclamanten geven aan die schadeclaim thans te bevestigen.

Commentaar

De vrijstelling krachtens artikel 19 WRO is inmiddels onherroepelijk.

Het staat reclamanten vrij om, ingevolge artikel 49 lid 1, sub b WRO, een vordering wegens planschade in te dienen bij de gemeenteraad, indien zij op grond van de verleende vrijstelling krachtens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening menen daarvoor in aanmerking te komen. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

1.1.1. 2. Reikwijdte bestemmingsplan

Reclamanten geven aan te begrijpen dat het bestemmingsplan de vestiging van een ander schooltype niet uitsluit, hetgeen zelfs tot nog meer en andersoortige hinder kan leiden.



Commentaar

In het gebouw zijn educatieve voorzieningen toegestaan. Deze educatieve voorzieningen zijn in artikel 11, lid 4, van de voorschriften van het bestemmingsplan gedefinieerd op basis van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 9 november 2006 (2005002/18/1) en het inmiddels onherroepelijke nadere besluit van het Dagelijks Bestuur.

Zie verder hierboven onder 1.a. In die procedure is onherroepelijk beslist omtrent de reikwijdte van de door het Albada-college aangevraagde vrijstelling krachtens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het bestemmingsplan beoogt niet méér toe te staan dan op grond van deze onherroepelijke vrijstelling mogelijk is gemaakt. Wij achten deze zienswijze gegrond (zie verder commentaar bij punt 2.1, sub a).

3. Informatievoorziening

Reclamanten menen dat zij vooraf niet op de hoogte zijn gebracht van de terinzagelegging van het ontwerp en dat zij daar bij toeval achter kwamen, terwijl over dit onderwerp nog in het najaar van 2006 is gecorrespondeerd met onder meer de burgemeester.

Commentaar

Alle personen die na de publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan gebruik gemaakt hebben van de mogelijkheid tot het indienen van inspraakreacties, zijn persoonlijk geïnformeerd omtrent de voortgang van de procedure. De bekendmaking van de terinzagelegging van het voorontwerp respectievelijk ontwerp van dit bestemmingsplan heeft plaatsgehad in het (gratis) huis-aan-huis-blad De Maasstad Weekbladen, zodat zij ruimschoots in de gelegenheid geweest zijn hiervan kennis te nemen. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

Ad. 3 Angélique Boel en W.J. Droog namens Stichting Boulevard, Postbus 25016, 3001 HA Rotterdam.

De stichting richt zich met name op het gebied Heemraadssingel, Heemraadsplein en Mathenesserlaan.

1. Geluid

Reclamant wil in het bestemmingsplan graag opgenomen zien wat er op het gebied van geluid gedaan gaat worden om de gewenste situatie van 50 dB(A) te realiseren.

Commentaar

In bestaand stedelijk gebied is in veel gevallen sprake van een overschrijding van de gewenste situatie voor diverse bronnen, de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). In paragraaf 6.3. is aangegeven dat de Wet geluidhinder voor de maximaal toegestane geluidsbelasting onderscheid maakt tussen bestaande en nieuwe situaties. Nieuwe situaties worden getoetst aan de maximaal toegestane geluidsbelastingen en worden toegestaan indien voldaan is aan de wettelijke normen. Voor bestaande situaties gelden andere wettelijke normen, waarbij een hogere geluidsbelasting toegestaan is.



Het bestemmingsplan is niet het instrument waarmee sanering van de bestaande geluidskwaliteit van gebieden in gang wordt gezet, waarmee financiële middelen worden gereserveerd of prioriteiten worden gesteld. In het nu geldende Rotterdamse Milieubeleidsplan 2002-2007 (RMP3) is beleid geformuleerd om het aantal geluidgehinderden te verminderen.

Daarnaast is sprake van een nieuw ontheffingenbeleid, waarin sprake is van een accentverschuiving van een administratieve actie van 'het halen van normen' naar de inhoudelijke benadering van 'het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit' voor bewoners. Het ontwerp van het plan moet zodanig zijn, dat er sprake is van een minimalisering van het aantal gehinderden.

In het proces tot het verlenen van een hogere waarde blijft ongewijzigd dat eerst moet worden gezien of bronmaatregelen (bijvoorbeeld stil asfalt) en maatregelen in het overdrachtsgebied (bijvoorbeeld een geluidscherm) effectief en uitvoerbaar zijn. Op centrale locaties in Rotterdam en bij kleine bouwplannen is dit niet altijd het geval. Nieuw in het voorgestelde ontheffingsbeleid is dat het in die situaties van belang is dat toch al het mogelijke wordt gedaan om voor de toekomstige bewoners een goede leefomgevingskwaliteit te creëren. Dit kan door middel van het treffen van maatregelen bij de ontvanger en door compenserende maatregelen. Op het niveau van een bouwplan betekent dit in ieder geval de aanwezigheid van een geluidluwe zijde.

Het ontheffingenbeleid geldt voor nieuwe projecten waarvan (1) het artikel 19 (WRO) plan nog niet ter inzage heeft gelegen of (2) het ontwerp bestemmingsplan nog niet ter inzage heeft gelegen. De Nota zal te zijner tijd onderdeel worden van het (in voorbereiding zijnde) gebiedsgerichte geluidbeleid. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

2. Luchtkwaliteit

Reclamant wil in het bestemmingsplan graag opgenomen zien wat er op het gebied van luchtkwaliteit gedaan gaat worden om de Nox- en fijnstofnormen te halen, of zelfs daaronder te blijven.

Commentaar

Het bestemmingsplan houdt zich niet bezig met mobiele bronnen van milieuverontreiniging (roetfilters voor auto's etc). In paragraaf 6.4. is aangegeven dat in het kader van het bestemmingsplan ervoor gekozen is om de bestaande planologische situatie in grote mate te conserveren, om zo het aantal gehinderden of blootgestelden niet verder te laten toenemen. Dit alles geschiedt binnen de wettelijk gestelde normen. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is sanering niet noodzakelijk.

Met de Rotterdamse Aanpak Luchtkwaliteit heeft de gemeente Rotterdam op een hoger schaalniveau dan het bestemmingsplan het beleid geformuleerd, middelen gereserveerd en een uitvoeringsplan opgesteld om te komen tot een verbetering van de luchtkwaliteit. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

3. Waterkwaliteit

Reclamant wil in het bestemmingsplan graag opgenomen zien wat er op het gebied van Waterkwaliteit gedaan gaat worden om de kwaliteit van het singelwater in ieder geval naar stedelijke waterkwaliteit te krijgen.

Commentaar

In paragraaf 5.1. is aangegeven dat in het kader van het Waterplan Rotterdam gewerkt wordt aan verbetering van de kwaliteit van het water.

Dit plan is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio en is door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan vormt geen belemmering voor het beleid in dit plan. Wij achten deze zienswijze ongegrond.



4. Groen/natuur

Reclamant wil in het bestemmingsplan graag opgenomen zien wat er op gebied van groen/natuur gedaan gaat worden om de kwaliteit te bestendigen (behoud monumentale bomen en soorten rijkdom) of uit te breiden, bijvoorbeeld door aanleg natuurvriendelijke oevers, aanplant van bomen in het gebied, en het aandeel groen in de wijk uit te breiden, bijv. op de daken, vergroening van speellocaties (Heemraadspark, Branco van Dantzig park).

Commentaar

Het bestemmingsplan regelt slechts de bestemming en het toegestane gebruik van gronden (of watergangen). Het beheer of onderhoud en de wijze waarop, of de financiering daarvan worden niet in een bestemmingsplan geregeld. Aanleg van bijvoorbeeld natuurvriendelijke oevers, groene daken, vergroening van speellocaties wordt niet belemmerd door dit bestemmingsplan. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

5. Recreatie/speel- en sportvoorzieningen

Met name het parkgedeelte van de singel is aangewezen als recreatiegebied waarin ook een openbare speelvoorziening en sportvoorziening ligt. Onduidelijk is wat deze bestemming voor consequenties heeft t.a.v. geluid- en luchtkwaliteitsnormen. Dit wordt nu niet benoemd en is ook niet gemeten.

Reclamant wil in het bestemmingsplan graag opgenomen zien wat er op gebied van Recreatie/speel- en sportvoorzieningen gedaan wordt om de gewenste kwaliteit bij dit type gebied te realiseren.

Aanleg Heemraadspark is nog steeds niet af, terwijl de druk op het gebied erg hoog is.

Commentaar

Recreatie/speel- en sportvoorzieningen zijn reeds aanwezig en toegestaan in de bestemmingen "Speel- en sportvoorziening", "Groen" en "Verblijfsgebied". Het Heemraadspark heeft de bestemming "Groen" gekregen. Voor het hele plangebied is onderzoek gedaan naar de geluidskwaliteit en luchtkwaliteit. De resultaten zijn afgezet tegen de wettelijke normen. De conclusies zijn opgenomen in hoofdstuk 6 van de toelichting. Er zijn geen knelpunten gesignaleerd met betrekking tot het aantal gehinderden of blootgestelden, waardoor er geen noodzaak is tot sanering van de bestaande situatie. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

6. Infrastructuur voor fietsers/ 30 km gebied.

Reclamant wil in het bestemmingsplan graag opgenomen zien wat er op het gebied van *Infrastructuur voor fietsers* gedaan gaat worden om het gebruik van de fiets te stimuleren en de veiligheid te verhogen. En wat er gedaan gaat worden om de 30 km zone op de Heemraadssingel te realiseren.

Commentaar

De Heemraadssingel is inmiddels ingericht en aangewezen als 30km gebied. Een fietsinfrastructuurplan maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Wij achten deze zienswijze ongegrond.



7. Algemeen

Het plan zou aan kracht winnen en de kwaliteitsverbetering van beide wijken ondersteunen als veel duidelijker neergezet zou worden wat de diverse aangehaalde plannen, gemeentelijke visies en het gemeentelijk beleid voor consequenties hebben voor het plangebied. Zoals het nu geschreven is, en ook reacties op eerdere inspraakreacties geven blijk van een passieve 'het kan niet anders' -houding, terwijl naar mijn idee een veel meer op kansen, mogelijkheden, gerichte schrijfstijl aan te bevelen zou zijn. Voor actieve bewoners, die er veel zijn in dit plangebied, werkt dit voorliggende ontwerp erg demotiverend om aan kwaliteitsverbetering van onze wijken te werken.

Commentaar

De afzonderlijke plannen, visies, of het gemeentelijk beleid werken slechts op onderdelen door in een bestemmingsplan. De uitvoeringsprogramma's en de bijbehorende middelen met prioritering van dergelijke beleidsplannen hebben een eigen dynamiek en staan los van het bestemmingsplan. In het bijzonder bij bestemmingsplannen die hoofdzakelijk conserverend zijn, zoals het bestemmingsplan voor Middelland/Het Nieuwe Westen, zijn weinig middelen beschikbaar gesteld om grootschalige ingrepen of investeringen te doen. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

8. Reactie op beantwoording inspraakreacties

Opmerkingen uit het najaar 2004 betreffende de volgende onderwerpen worden hierbij gehandhaafd:

Toelichting

pag. 71

16.1 - te ruime formulering maatschappelijke voorzieningen;

pag. 72

16.2 - actieve uitsterfconstructie;

16.5 - pand Mathenesserlaan 321;

16.7 - omschrijving bestemming wonen en kantoren;

16.8 - Beschermd stadsgezicht;

pag. 73

16.11 - te ruime formulering bijzonder woongebouw;

16.12 - te ruime formulering gemengde bebouwing.

Waardering wordt uitgesproken over het feit dat een groot aantal eerdere opmerkingen per pand zijn overgenomen, toch worden de volgende eerdere opmerkingen gehandhaafd:

pag. 74

16.15 - 2 t/m 5;

pag. 75

16.15 - 7.8., 10, 14 en 15;

pag. 76

16.15 - 19, 25, 26 en 28;

pag. 77

16.15 - 29, 32, 33, 36, 37.



Commentaar

Van de waardering, en van de herhaling van standpunten waarop reeds is ingegaan in het bij het ter inzage gelegde ontwerp behorende maatschappelijk verslag, wordt kennis genomen. Aangezien reclamante geen nieuwe standpunten heeft aangevoerd, en wij ook overigens geen reden zien onze eerder ingenomen standpunten terzake te wijzigen, achten wij deze zienswijze ongegrond.

Ad. 4 Arag Rechtsbijstand (t.a.v. mevrouw mr. D. Schilstra), Kastanjelaan 2, 3833 AN Leusden (namens de heer J.W.A van de Valk en Damme Interieurs).

1. Artikel 26 voorschriften in voorontwerp(groen)

Dit voorschrift bood een vrijstellingsmogelijkheid voor een kiosk van maximaal 60 m3. Thans is op basis van het ontwerp op deze bestemming tevens de bestemming horeca geprojecteerd aan de Heemraadssingel.

Commentaar

De locatie is in het kader van een goede ruimtelijke ordening thans bestemd als horeca in 1 bouwlaag. Wij achten deze zienswijze gegrond en stellen dan ook voor hieraan tegemoet te komen door in paragraaf 4.2.6. van de toelichting van het bestemmingsplan de bestemming horeca aan het Heemraadsplein ruimtelijk nader te onderbouwen.

2. Viskiosk/horeca Heemraadsplein

a. Uit het ter inzage gelegde document (06/2393) blijkt dat het bestemmingsplan in overwegende mate conserverend is, hetgeen betekent dat nieuwe ontwikkelingen die bestuurlijk nog niet zijn vastgesteld niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Voorts wordt in het stuk aangegeven dat er sprake is van een ambtshalve aanpassing: een viskiosk aan de Heemraadssingel die overeenkomstig de verleende bouwvergunning is gebouwd. Een verdere motivering voor deze wijziging ten opzichte van het voorontwerp is in het geheel niet gegeven. Uit de brief aan de gemeenteraad (06/2393) blijkt dat de bestaande situatie wordt vastgelegd met beperkte mogelijkheden voor enkele kleinschalige ontwikkelingen, die betrekking hebben op het versterken van de structuur van de lange hoofdwinkelstraten. Duidelijk is dat niet nader is gemotiveerd waarom de genoemde ambtshalve aanpassing is opgenomen aangezien de bouwvergunning voor de viskiosk nog niet onherroepelijk is. De rechtbank Rotterdam heeft d.d. 19 september 2006 de bezwaren tegen de bouwvergunning gegrond verklaard en er moet nu een nieuwe beslissing worden genomen.

Het is bevreemdend dat ongemotiveerd deze nieuwe ontwikkeling wordt opgenomen terwijl geenszins sprake is van een onherroepelijke situatie. In de bijgestelde versie van de ruimtelijke onderbouwing d.d. 24 november 2005 is aangegeven dat het onderhavige bouwplan nog niet in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen omdat eerst de uitkomst van de artikel 19 WRO-procedure wordt afgewacht. Terwijl deze procedure nog niet is geëindigd, is zonder nadere motivering ruimte ingeruimd voor horeca. Gelet op de eerder ingenomen stelling bij de lopende vrijstellingsprocedure is het voorgaande zeer bevreemdend.



Commentaar

Wij achten deze zienswijze gegrond en stellen dan ook voor hieraan tegemoet te komen door in paragraaf 4.2.6. van de toelichting van het bestemmingsplan de bestemming horeca aan het Heemraadsplein ruimtelijk nader te onderbouwen.

b. Aan het opnemen van de horecabestemming midden in de bestemming groen, midden op het Heemraadsplein, ligt geen ruimtelijke afweging ten grondslag. De vraag of de komst van horeca ter plaatse een gewenste ontwikkeling is, wordt nergens beantwoord.

Commentaar

De locatie is op grond van een goede ruimtelijke ordening bestemd tot horeca. De Horecanota Delfshaven 2002-2006 is een van de beleidskaders die aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen. Deze horecanota vermeldt expliciet de mogelijkheid voor het toevoegen van winklondersteunende horeca ter hoogte van het Heemraadsplein. Wij achten deze zienswijze gegrond en stellen dan ook voor hieraan tegemoet te komen door in paragraaf 4.2.6 van de toelichting van het bestemmingsplan, de bestemming horeca aan het Heemraadsplein ruimtelijk nader te onderbouwen.

3. Beleidsplan Buitenkanssen voor Delfshaven

De komst van horeca op deze plek is in strijd met bovengenoemd beleidsplan omdat in dit plan het stadsdeel de conclusie trekt dat Delfshaven het laagste aantal vierkante meters openbaar groen per inwoner heeft van de gemeente Rotterdam. Door de onderhavige horecabestemming in het plan op te nemen in de bestemming groen wordt juist openbare, groene ruimte verder volgebouwd. Het bestemmingsplan gaat aan dit beleidsplan geheel voorbij.

Commentaar

Het beleidsplan "Buitenkanssen voor Delfshaven" beschrijft op welke wijze optimaal wordt omgegaan met de schaarse buitenruimte die in de wijken aanwezig is. Naast het verbeteren van het technisch en sociaal beheer, wordt ingezet op het toevoegen en beter benutten van buitenruimte aan/in Delfshaven. Als het gaat om toevoegen van nieuwe buitenruimte in bestaand stedelijke gebied worden de wijken Spangen, Bospolder, Tussendijken en Middelland-zuid genoemd.

De kiosk is slechts één laag van 3.30 m hoog. Voor de panden die pal tegenover de viskiosk liggen betekent dit dat de uitzichtrelatie met het plein op de beganegrondverdieping is aangetast, hoewel de transparante gevels ook doorzicht naar het plein bieden. Op de beganegrondverdieping bevindt zich in beperkte mate woonruimte; veelal bevindt zich winkel- of bedrijfsruimte in de plint. Vanaf de eerste woonverdieping en hoger kan men de ruimte en het groen van het plein in hoge mate blijven ervaren. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

4. Beschermd stadsgezicht

De aanvraag om het gebied waarbinnen het Heemraadsplein is gesitueerd aan te wijzen als beschermd stadsgezicht loopt al twee jaar.

Nu duidelijk wordt beoogd het onderhavige gebied tot beschermd stadsgezicht te verklaren en het bestemmingsplan conserverend van aard is, dient nader te worden gemotiveerd waarom de komst van horeca ter plaatse passend wordt geacht.



Commentaar

Het bestemmingsplan is in overwegende mate conserverend van aard en biedt uit dien hoofde nog ruimte voor enkele kleinschalige ontwikkelingen. Het horecagebouw is qua maat zodanig ondergeschikt aan de maten van plein, straten en bebouwingswanden in de omgeving dat dit geen onaanvaardbare inbreuk maakt op de structuur en samenhang van het gebied. Het gebouw is naast het Heemraadsplein geplaatst en verstoort daardoor niet de opbouw, de beplanting en het padenbeloop van het plein. De hoeken van het plein zijn vrij gebleven waardoor de hoofdvorm van het plein zowel van binnenuit als van buitenaf herkenbaar en beleefbaar blijft. Zie tevens het commentaar van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg in het maatschappelijk verslag (pagina 53, ontwerpbestemmingsplan). Wij achten deze zienswijze ongegrond.

5. Functie Nieuwe Binnenweg als winkellint

Er is niet nader gemotiveerd waarom de bestemming Horeca past binnen deze functie. De horecafunctie is een functie die wezenlijk onderscheiden kan worden van een winkelfunctie. Het Heemraadsplein maakt bovendien geen onderdeel uit van de winkellint.

Commentaar

De zuidzijde van het Heemraadsplein valt samen met de Nieuwe Binnenweg. De Nieuwe Binnenweg is in de Ruimtelijk Economische Visie Delfshaven aangewezen als winkellint. In de Horecanota is expliciet opgenomen dat ter hoogte van het Heemraadsplein winkelondersteunende horeca mogelijk is. Wij achten deze zienswijze gegrond. Om hieraan tegemoet te komen stellen wij u voor een nadere motivering in paragraaf 4.2.6. van de de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.

6. Parkeren

Op grond van de Bouwverordening van Rotterdam is het aantal parkeerplaatsen voor de horecavoorziening gesteld op 2,5. Ter plaatse is echter slechts een parkeervoorziening aanwezig van 1 plaats. Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan blijkt geenszins waarom kan worden afgeweken van de geldende bouwverordening. Aan dit aspect is geheel geen aandacht besteed.

Commentaar

Dit aspect moet in het kader van de bouwplan-/vrijstellingsprocedure worden beoordeeld, temeer omdat de parkeereis samenhangt met het bouwwerk dat in het kader van die bouwplan-/vrijstellingsprocedure onderwerp van geschil is (zie commentaar bij punt 1.1.). Wij achten deze zienswijze ongegrond.

7. Toelichting bij het ontwerp (pagina 24, punt 4.2.6.)

Hier is aangegeven dat de horecanota Delfshaven ook in Middelland/Het Nieuwe Westen het horecabeleid omschrijft. Voor de Mathenesserlaan, de Claes de Vrieselaan en de Nieuwe Binnenweg tussen de Claes de Vrieselaan en de kop van de Nieuwe Binnenweg geldt een beleid van verminderen van horeca. Het Heemraadsplein valt binnen dit gebied. Middels het ontwerpbestemmingsplan wordt ongemotiveerd voorbijgegaan aan dit beleid.



Commentaar

De Horecanota Delfshaven 2002-2006, vastgesteld oktober 2002, is een nota voor de gehele deelgemeente Delfshaven, waarin ook het horecabeleid voor het Nieuwe Westen is neergelegd.

In de nota wordt inderdaad ingezet op het verminderen van het aantal horecagelegenheden in genoemd deelgebied maar wordt ook ingezet op kwaliteitsverbetering van de aanwezige horeca en wordt expliciet de mogelijkheid genoemd voor het toevoegen van winkelondersteunende horeca ter hoogte van het Heemraadsplein. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

8. Ambtshalve wijziging bestemmingsplan en de Awb

Geconcludeerd wordt dat de ambtshalve-wijziging op geen enkele wijze van een deugdelijke motivering is voorzien en dat er in het geheel geen blijk is gegeven van de ter plaatse spelende belangen. Er is slechts voor gekozen een oplossing te zoeken voor een situatie waarin reeds een bouwwerk, in strijd met het vigerende bestemmingsplan, is geplaatst zonder dat de daarvoor verleende vergunning reeds onherroepelijk is geworden en waarbij in het geheel geen ruimtelijke aspecten bij de gemaakte afwegingen zijn betrokken. Het ontwerpbestemmingsplan is dan ook in strijd met artikel 3:2, 3:4 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Commentaar

De belangenafweging betreffende de plaatsing van het bouwwerk (viskiosk) vindt plaats in het kader van de artikel 19 WRO-procedure. Deze procedure is nog niet afgerond. Het abusievelijk vermelden van het feit dat die procedure reeds is afgerond, levert nog geen strijdigheid op met de genoemde voorschriften uit de Awb. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

Ad. 5. M.P. Slegt en K.E.W. Hemmink.

Mathenesserlaan 321

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemmingswijziging ten gevolge waarvan, naast kantoor, ook educatieve voorzieningen in het pand zijn toegestaan.

Commentaar

De functie educatieve voorzieningen is ontleend aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (200500218/1, d.d. 9-11-2005), en het op deze uitspraak gebaseerde nadere besluit van het dagelijks bestuur van de deelgemeente Delfshaven d.d. 2 juni 2006, dat bij onherroepelijk vonnis van de Rechtbank Rotterdam d.d. 26 februari 2007 (WRO 06/2929-VRLK) is bevestigd. Deze gedetailleerd omschreven functie is thans als volgt in artikel 11, lid 4 van de voorschriften, opgenomen:

onder educatieve voorzieningen als bedoeld in lid 3 worden verstaan voorzieningen ten behoeve van (jong)volwasseneneducatie dat vergelijkbaar is met voortgezet onderwijs en voortgezet middelbaar beroepsonderwijs waarbij de nadruk ligt op inburgeringsonderwijs. Technisch beroepsonderwijs, zoals bouw- en motorvoertuigentechniek, elektrotechniek en werktuigbouwkunde zijn hier niet onder begrepen.

Wij achten de zienswijze gegrond omdat ten tijde van de ter inzagelegging nog geen gedetailleerde omschrijving van de functie educatieve voorzieningen in het bestemmingsplan was opgenomen. Aan deze gegrondverklaring kunnen, gelet op het vorenstaande, geen verdergaande conclusies worden verbonden.



Ad. 6 Wessel de Jonge, Architect

Reclamant verwijst naar het maatschappelijk verslag dat hoort bij het ontwerp van dit bestemmingsplan, hoofdstuk 10, paragraaf 10.2, mondelinge zienswijze 4 en schriftelijke zienswijze 12. Reclamant heeft bezwaar tegen de in genoemd maatschappelijk verslag opgenomen reactie op zijn voorstel om bufferzones met de bestemming "tuin" of "groen" in te stellen, met de bedoeling te voorkomen dat auto's op enkele meters van de achtergevel (slaapkamers) van woningen kunnen worden geparkeerd, zoals thans nog mogelijk is door de gedeeltelijke herinrichting van het speelterrein bij de Eben Haëzerschool (Nozemanstraat) tot parkeervoorziening die reikt tot aan de erfgrans van de panden aan de Hooidrift. Reclamant vreest vooral dat dit ook op andere binnenterreinen zou kunnen gebeuren, hetgeen hij zeer onwenselijk acht. De reactie in het maatschappelijk verslag op dit voorstel was volgens reclamant als weergegeven in de volgende twee punten.

1. Geringe bijdrage van beperking gebruik

"Beperking van het gebruik levert een te geringe bijdrage aan de verhoging van de woonkwaliteit en dat het aantal verkeersbewegingen hierdoor niet zal afnemen". Dit argument acht reclamant ontoereikend omdat het wel verschil maakt of auto's op vier meter van je slaapkamer worden neergezet, of op vijftien meter. Reclamant stelt hierbij de volgende vraag aan de orde: als een groenbuffer niet kan, is het dan niet verstandig om vast te leggen dat parkeren bijvoorbeeld niet dichterbij dan 15 meter vanaf omringende (woon)panden mag plaatsvinden?

Commentaar

In het voorliggende bestemmingsplan wordt - in overeenstemming met de overwegend conserverende aard daarvan - de bestaande situatie vastgelegd met respectering van reeds verworven rechten. Dit leidt immers niet tot een toename van overlastsituaties. Slechts in die gevallen waarin reeds verworven rechten niet zullen worden aangetast, laat het bestemmingsplan enige ruimte voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen. In het onderhavige geval is daar geen sprake van. Wij achten de zienswijze ongegrond.

2. Invloed inrichtingsplan

"Een inrichtingsplan zou hiervoor een geschikter instrument zijn". Dit argument acht hij onjuist omdat op een inrichtingsplan door omwonenden in de praktijk geen invloed blijkt te kunnen worden uitgeoefend. Als voorbeeld wijst hij erop dat omwonenden bij het hierboven genoemde binnenterrein destijds onjuist zijn voorgelicht aan de hand van een inrichtingsplan waarop parkeren niet voorkwam en de betreffende zone als een strook met middelhoge begroeiing stond aangegeven, maar dat de Deelgemeente naderhand de aanleg van parkeerplaatsen heeft toegestaan zonder de omwonenden zelfs te informeren. Hieruit concludeert reclamant dat op het niveau van een inrichtingsplan geen sprake is van inspraak.

De gevolgen voor het woongenot kunnen volgens reclamant vrij aanzienlijk zijn en de waarde van de betreffende panden wordt hierdoor ongunstig beïnvloedt, hetgeen volgens reclamant niet in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid de woonfunctie voor diversie inkomensgroepen in de wijk te versterken.

Commentaar

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter en beoogt de bestaande situatie vast te leggen met respectering van reeds verworven rechten (zie ook commentaar punt 6.1). Wij achten de zienswijze ongegrond.



Ad. 7 NautaDutilh advocaten namens Albada College

Namens cliënte wordt uitgesproken dat geen behoefte bestaat aan het indienen van een zienswijze, maar dat deze brief - zo nodig - als zodanig moet worden opgevat: zij wenst op de hoogte te worden gehouden omtrent de voortgang van de procedure.

Commentaar

Wij achten de zienswijze gegrond. Allen die in deze fase van de planprocedure zienswijzen hebben ingediend worden omtrent de voortgang van de behandeling van die zienswijzen geïnformeerd.

Ad. 8 Gerard Peet en Freek van Arkel.

1. Inspraakronde

Reclamanten geven aan op 29 november 2004 te hebben gereageerd op het voorontwerp en pas twee jaar later een reactie te hebben ontvangen op die brief. Zij voegen een kopie van die brief bij deze zienswijze en wensen dat die deel uitmaakt van de thans ingediende zienswijze.

Commentaar

De inspraakreactie op grond van het voorontwerp is meegenomen in de ontwerpfase. De voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan heeft veel tijd gekost vanwege allerlei complicerende aspecten die een lang en zorgvuldig onderzoek vergden. Een antwoord op de destijds ingediende inspraakreactie bevindt zich in het maatschappelijk verslag van het ontwerp (pagina 69, punt 13.1). De toezending van het maatschappelijk verslag naar allen die schriftelijke inspraakreacties leverden in de voorontwerpfase behoort tot de standaardprocedure en bevat slechts een voorstel aan de Gemeenteraad. Dit voorstel kan pas aan het einde van de voorbereiding worden geformuleerd en aan betrokkenen worden medegedeeld, zoals hier ook is gebeurd. Aangezien geen sprake is van schending van een rechtsregel of procedureregel achten wij deze zienswijze ongegrond.

2. Werken aan huis

Reclamanten vinden de reactie op hun inspraakreactie in bovenbedoeld verslag teleurstellend omdat naar hun mening op het belangrijkste punt niet is ingegaan, namelijk het introduceren van een nieuwe bestemming voor de grote herenhuizen aan de Heemraadssingel en de Mathenesserlaan waarbij een combinatie wonen-werken mogelijk werd waarbij maximaal 50-60% van een pand voor werken en minimaal 40-50% voor wonen gebruikt zou kunnen worden. Deze suggestie sluit naar hun mening naadloos aan bij het woonbeleid van de gemeente Rotterdam om ook de hogere inkomens aan Rotterdam te binden. De grote herenhuizen zijn naar de mening van reclamanten eigenlijk te groot (en vaak te duur) voor bewoning door een gezin, maar ideaal (en voor gezinnen mogelijk weer wel betaalbaar) voor de combinatie wonen en werken aan huis. Het in het bestemmingsplan voor woningen vastgelegde maximum van 30% werk in woningen is volgens reclamanten te beperkt en zij stellen voor het percentage op te hogen tot 50 of 60%.



In het maatschappelijk verslag wordt volgens reclamanten helemaal niet ingegaan op hun suggestie met betrekking tot een hoger percentage werkruimte en het introduceren van een nieuwe bestemming wonen of gemengde bebouwing waarbij het mogelijk wordt dat maximaal 50-60% van een pand door de bewoner voor werken gebruikt kan worden. Gevraagd wordt deze suggestie alsnog in het bestemmingsplan op te nemen.

Commentaar

Bij werken aan huis gaat het erom dat de functie wonen in overwegende mate gehandhaafd blijft, anders is er geen sprake van een hoofdfunctie 'wonen'. Bij het voorgestelde percentage, 50-60% is daar geen sprake meer van. Het begrip 'in overwegende mate' correspondeert met een percentage van 30%, tot een maximum van 70 m2 aan vloeroppervlakte. Bovendien is het deelgemeentelijk beleid erop gericht het gebruik van ruimten als kantoor terug te dringen ten gunste van een gebruik als woning. Wij wensen noch van het algemeen gemeentelijk, noch van het deelgemeentelijk beleid af te wijken en het bestemmingsplan in deze zin te wijzigen. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

Ad 9 S. Ramdajal, Beukelsdijk 161-B, 3022 DG Rotterdam
Niet ontvankelijk.

AD 10. B.O.O.G.

1) Geen thema gekozen voor Henegouwerlaan / 's-Gravendijkwal

Reclamant geeft met het rapport WIN (GE) WEST argumenten voor de stedenbouwkundige ontwikkeling en ondertunneling van de 's-Gravendijkwal: een impuls voor Rotterdam centrum-west.

Reclamant constateert dat er voor de andere lange straten wel keuzen worden gemaakt, voor bijvoorbeeld versterken horeca, winkellinten, luxe wonen, maatschappelijke voorzieningen), maar dat er juist niets gekozen wordt voor de Henegouwerlaan / 's-Gravendijkwal.

Commentaar

In het bestemmingsplanwerk gaat het uitsluitend om het afwegen van de bij het plan betrokken ruimtelijke belangen. Aan sommige belangen wordt meer gewicht en aan andere minder gewicht toegekend. Het is daarom evident dat niet alle belangen in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen.

Bovendien gaat het in dit bestemmingsplan hoofdzakelijk om het vastleggen van de bestaande situatie, waarbij het deelgemeentelijk beleid een vertaling heeft gevonden in de voor de lange winkelstraten gemaakte keuzen. De Henegouwerlaan en de 's-Gravendijkwal zijn geen lange winkelstraten als hiervoor bedoeld. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

2) Bestemmingsplan is niet conserverend

Reclamant bestrijdt dat het plan conserverend is. Gesteld wordt dat de gemeente de afgelopen jaren een beerput heeft laten ontstaan, waarin het reeds aanwezige gebruik "wonen" wordt gedoogd. Reclamant is tegen het gedogen van het gebruik als wonen en wil dat de gemeente proactief aan de slag gaat om het gebied voor bewoning geschikt te maken. Reclamant wil dat het bestemmingsplan hiervoor de nodige rechtsbescherming gaat bieden en stelt dat dit nu onvoldoende aan de orde is.



Commentaar

Het uitgangspunt dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt, is het zo veel mogelijk vastleggen van de bestaande situatie, zonder dat elke mogelijkheid voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen wordt uitgesloten. Het bestemmingsplan gaat er ook van uit bestaande rechten zo veel mogelijk te respecteren. Er is geen sprake van gedogen van het gebruik als wonen, maar van het respecteren van bestaande rechten. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

3) Stimuleren van een beter woonklimaat

Reclamant stelt dat de voorgestelde flexibele bebouwingsmogelijkheden van de bestemming Gemengde bebouwing IV niet zo zeer flexibiliteit biedt, maar dat het ruimte biedt aan het sluipende proces, dat al enige jaren aan de gang is.

Reclamant ziet graag dat de gemeente een keuze maakt om het woonmilieu op termijn op orde te krijgen. Reclamant stelt voor een systematiek toe te passen, zoals die voor de Heemraadssingel is gebruikt. (Panden met hoofdzakelijk een woonfunctie ook als zodanig bestemmen; de kantoorfunctie voor panden met stippen aanduiden.)

De panden die nu de aanduiding Maatschappelijke voorzieningen hebben, moeten ook duidelijk zichtbaar als Maatschappelijke voorziening worden aangeduid. Dit maakt het plan beter leesbaar en geeft aan dat de gemeente kiest en de consequenties van keuzen aanvaardt.

Reclamant geeft in enkele tabellen een overzicht van de panden die volgens reclamant de bestemming Wonen zouden moeten krijgen in plaats van de bestemming Gemengde bebouwing of Maatschappelijke voorzieningen.

Commentaar

Voorgesteld wordt om slechts de panden met in de huidige situatie hoofdzakelijk een woonfunctie ook als zodanig te bestemmen. Daarbij wordt tegemoet gekomen aan de overwegend conserverende invalshoek die beleidsmatig aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt. Milieutechnisch past deze keuze binnen de huidige wetgeving en normeringen. In de milieuonderzoeken is rekening gehouden met de woonfunctie van deze panden. Een eventuele lichte toename van het aantal woningen (of blootgestelden) is meegenomen in de milieuonderzoeken en milieutechnisch akkoord.

3.a Voor zover de zienswijze betrekking heeft op onderstaande panden achten wij deze gegrond. Om hieraan tegemoet te komen wordt voorgesteld om - conform de feitelijke situatie - de volgende aanpassingen uit te voeren:

Henegouwerlaan 25 wijzigen in GB1.5, want detailhandel waarboven wonen;

Henegouwerlaan 27 t/m 51 wijzigen in W.5, want wonen en wooneenheden;

Henegouwerlaan 55 t/m 63 wijzigen in W.5; want wonen;

Henegouwerlaan 69 t/m 71 wijzigen in W.4, want wonen;

Henegouwerlaan 77 t/m 89 wijzigen in W.4, want wonen;

's-Gravendijkwal 5 wijzigen in W.4, want wonen;

's-Gravendijkwal 9 t/m 11 wijzigen in W.4, want wonen;

's-Gravendijkwal 13 wijzigen in Mv.4, want opvang over meerdere verdiepingen;

's-Gravendijkwal 15 t/m 21 wijzigen in W.4, want wonen;

's-Gravendijkwal 23 t/m 25 wijzigen in Mv.4, want Boeddhistisch centrum;

's-Gravendijkwal 27 t/m 35 wijzigen in W.4, want wonen;

's-Gravendijkwal 49 t/m 53 wijzigen in W.4, want wonen met plaatselijk werken aan huis;

's-Gravendijkwal 57 wijzigen in Bw.4, want bijzonder woongebouw;

's-Gravendijkwal 63 wijzigen in W.4, want wonen (met werken aan huis);



's-Gravendijkwal 69 wijzigen in W.4, want wonen;
 's-Gravendijkwal 73 wijzigen in GB IV.1 en GB IV.4, want het betreft
 bedrijfsverzamelgebouw met wonen;
 's-Gravendijkwal 75 wijzigen in W.4, want wonen;
 's-Gravendijkwal 87 wijzigen in W.4, want wonen;
 's-Gravendijkwal 95 wijzigen in Mv.4, want geheel gebruikt als dagopvang e.d.;
 's-Gravendijkwal 105 wijzigen in W.3, want wonen waarbij, op grond van een
 schriftelijke toezegging van deelgemeente Delfshaven van 15 mei 2000, kenmerk
 WVB/wbl 20001342, op de begane grond tevens het gebruik als restaurant mag
 worden voortgezet, zie tevens "ambtshalve wijzigingen";
 's-Gravendijkwal 137 wijzigen in Ww.4, want winkel waarboven wonen;
 's-Gravendijkwal 139 wijzigen in W.4, want wonen;
 's-Gravendijkwal 143 wijzigen in W.4, want wonen;

- 3.b Voor zover de zienswijze betrekking heeft op onderstaande panden achten wij
 deze - gezien het overwegend conserverende karakter van het plan - om de
 volgende redenen ongegrond:
- Henegouwerlaan 53 is dansschool en passend bestemd met Mv.5;
 Henegouwerlaan 65 is met GB IV.5 passend bestemd, want kantoor op
 souterrain en beletage en woningen op verdieping;
 Henegouwerlaan 67 is met GB IV.4 passend bestemd, want wijkgebouw op
 souterrain en beletage en woningen op verdieping;
 Henegouwerlaan 73 t/m 75 is met GB IV.4 passend bestemd, conform huidig
 gebruik en bestemming;
 's-Gravendijkwal 1 t/m 3 is met Ww.4 passend bestemd, want winkels waarboven
 wonen;
 's-Gravendijkwal 37 t/m 45 is met GB IV.4 passend bestemd, want kantoren,
 praktijkruimte, collectief woongebouw of dagbehandeling;
 's-Gravendijkwal 55 is met GB IV.4 passend bestemd, want kantoren en mogelijk
 wonen;
 's-Gravendijkwal (59 t/m) 61 is met GB IV.4 passend bestemd, want kantoren en
 mogelijk wonen;
 's-Gravendijkwal 67 is met GB IV.4 passend bestemd, want kantoren en
 mogelijk wonen;
 's-Gravendijkwal 77 t/m 79 is met GB IV.4 passend bestemd, want kantoren met
 mogelijk wonen;
 's-Gravendijkwal 81 t/m 83 is met GB IV.4 passend bestemd, want kantoren op
 begane grond waarboven wonen;
 's-Gravendijkwal 93 is conform huidig gebruik en bestemming passend bestemd
 met GB IV.4;
 's-Gravendijkwal 99 t/m 103 is passend bestemd met GB IV.3, want kantoren,
 opvang en mogelijk wonen;
 's-Gravendijkwal 109 is conform huidig gebruik en bestemming met GB IV.3
 passend bestemd, want wonen boven horeca;
 's-Gravendijkwal 111 t/m 115 is passend bestemd met GB IV.4, want horeca,
 bedrijfsruimte, waarboven wonen;
 's-Gravendijkwal 145 is passend bestemd met GB IV.4, want praktijkruimte
 waarboven wonen.



Voorstel:

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

- I. niet ontvankelijk te verklaren S. Ramdajal, indienster van zienswijze nummer 9;
- II. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 1.1., 2.1.a., 2.2., 4.1., 4.2.a, 4.2.b, 4.5., 5, 7, 10.3.a., en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen" aan te passen op de wijze zoals in dit voorstel aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
- IV. het bestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen" gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de onder de punt III bedoelde aanpassingen, overeenkomstig het bijgevoegde ontwerpbesluit.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

A.H.P. van Gils

De burgemeester,

J.W. Opstelter



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 januari 2008;
(raadsvoorstel nr. dS+V 07/4885);

overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen" gedurende 6 weken (met ingang van 24 november 2006 tot en met 4 januari 2007 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat naar aanleiding hiervan reclamanten genoemd in het aan dit besluit ten grondslag liggende voorstel, tijdig hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt;
- dat de zienswijzen van reclamanten samengevat zijn weergegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders;
- dat hij de motivering van het college, vermeld in het voorstel, hetwelk dient te leiden tot het gedeeltelijk gegrond verklaren van de in het voorstel genoemde zienswijzen tot de zijne maakt;
- dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen, zowel die naar aanleiding van het gedeeltelijk gegrond verklaren van zienswijze van reclamanten, als die welke voortvloeien uit de ambtshalve voorstellen, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

gelet op de Wet op de ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985;

Besluit:

1. niet ontvankelijk te verklaren S. Ramdajal, de indienster van zienswijze nummer 9;
2. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 1.1., 2.1.a., 2.2., 4.1., 4.2.a, 4.2.b, 4.5., 5, 7, 10.3.a., en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen" aan te passen op de wijze zoals in het voorstel aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
4. het bestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen" gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

K.D. Handstede

I.W. Opstelten



De raad van de gemeente Rotterdam, in vergadering bijeen op 6 november 2008 ter bespreking van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Middelland/Het Nieuwe Westen (raadsstuk 2008-171),

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 januari 2008; (raadsvoorstel nr. dS+V 07/4885);

overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen" gedurende 6 weken (met ingang van 24 november 2006 tot en met 4 januari 2007 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat naar aanleiding hiervan reclamanten genoemd in het aan dit besluit ten grondslag liggende voorstel, tijdig hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt;
- dat de zienswijzen van reclamanten samengevat zijn weergegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders;
- Dat hij de motivering van het college, vermeld in het voorstel, hetwelk dient te leiden tot het gedeeltelijk gegrond verklaren van de in het voorstel genoemde zienswijzen tot de zijne maakt;
- Dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen, zowel die naar aanleiding van het gedeeltelijk gegrond verklaren van zienswijze van reclamanten, als die welke voortvloeien uit de ambtshalve voorstellen, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

gelet op de Wet op de ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985;

besluit:

- I. de ingediende zienswijzen in behandeling te nemen;
- II. de zienswijze van mevrouw Ramdajal (zienswijze nummer 9) niet ontvankelijk te verklaren;
- III. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 1.1, 2.1a, 4.1, 4.2a, 4.2b, 4.5, 5.7, 10.3.1;
- IV. de zienswijzen van de heer Peet (zienswijze nummer 8) ten dele en van mevrouw Hoogenboom namens de indiener van zienswijze 10 (BOOG) eveneens ten dele gegrond te verklaren en over te nemen;
- V. de overige zienswijzen niet over te nemen;
- VI. artikel 3 lid 2a en artikel 4 lid 2a en artikel 6 lid 9a van de voorschriften komen als volgt te luiden:

artikel 3 – Woningen

2. Woningen zoals bedoeld in het eerste lid mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:
 - a. de woonfunctie van de desbetreffende woning in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning wordt gebruikt voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten;

artikel 4 – Bijzonder woongebouw

2. Voor bewoning bestemde gedeelten van een bijzonder woongebouw, zoals bedoeld in het eerste lid mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:
 - a. de woonfunctie van de desbetreffende woning in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning wordt gebruikt voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten;



gagend

artikel 6 – Gemengde bebouwing I, II, III, IV, V en VI

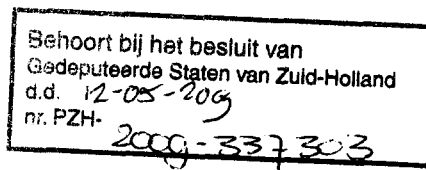
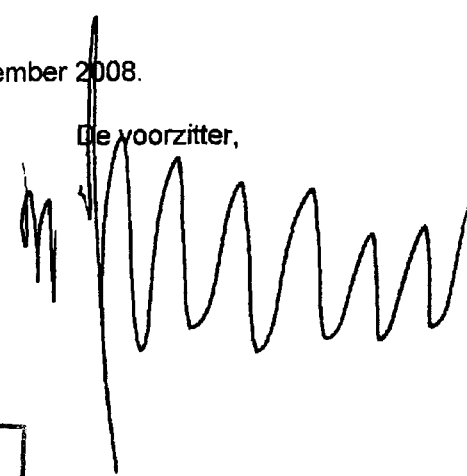
9. Woningen en voor bewoning bestemde gedeelten van een bijzonder woongebouw, zoals bedoeld in dit artikel, mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:
- a. de woonfunctie van de desbetreffende woning c.q. het desbetreffende voor bewoning bestemde gedeelte van dat bijzonder woongebouw in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van die ruimte wordt gebruikt voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten;
- V. de bestemming van de panden 's-Gravendijkwal nr. 41, 43 en 45 te wijzigen van Gemengde bebouwing IV in de bestemming Maatschappelijke voorzieningen;
- VI. de plankaart overeenkomstig het gestelde onder V aan te passen.
- VII. de ambtshalve wijzigingen zoals verwoord in het bij dit besluit behorende voorstel over te nemen;
- VIII. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Middelland/Het Nieuwe Westen gewijzigd vast te stellen conform de in de bijlage vervatte en als zodanig gewaarmerkte toelichting, plankaart en voorschriften, met inachtneming van de hiervoor vermelde wijzigingen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 november 2008.

De griffier,



De voorzitter,





Gemeente Rotterdam
dS+V

BESTEMMINGSPLAN

MIDDELLAND/ HET NIEUWE WESTEN

Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. 12-05-2009
nr. PZH- 2009-337303

Opgesteld door

dS+V
Ruimtelijke Ordening, Bureau Bestemmingsplannen
Galvanistraat 15
Postbus 6699
3002 AR ROTTERDAM

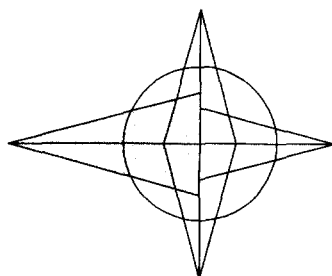
Vastgesteld d.d. 6 november 2008

Goedgekeurd d.d.

	GARAGEBEDRIJF TOEGESTAAN
	SEKSINRICHTING TOEGESTAAN
	AANTAL BOUWLAGEN
	KANTOOR TOEGESTAAN
	PLAT AFGEDEKT
	RIOOLWATERPERSLEIDING
	HOOGSPANNINGSVERBINDING (ondergronds)
	OVERBOUWDE DOORGANG
	BELHUIS TOEGESTAAN
	AMUSEMENTSHAL TOEGESTAAN
	MAATBESTEMMING TOEGESTAAN (Zie art. 6 en 10)

VERKLARING

	TOPOGRAFISCHE TOESTAND
	PLANGRENS
	GRENS KAARTBLADEN



Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. 12-05-2009
nr. PZH-
2009-337303

SCHAAL 1:2000

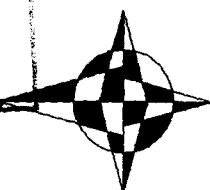
GEMEENTE ROTTERDAM

BESTEMMINGSPLAN

MIDDELLAND / HET NIEUWE WESTEN

PLANKAART

Behoort bij het besluit van
Gereputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. 12-05-2009
nr DZH- 2009-337303



SCHAAL 1:2000

GEMEENTE ROTTERDAM

BESTEMMINGSPLAN

MIDDELLAND / HET NIEUWE WESTEN

HUISNUMMERKAART