

Rotterdam, 23 mei 2017.

17bb4246

Aan:

de gemeenteraad

**Onderwerp:**

Vaststelling ontwerpbestemmingsplan 'Haringvliet'.

---

**Gevraagd besluit:**

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijze nummer 1 gegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Haringvliet", NL.IMRO.0599.BP1070Haringvliet-on01 met bijbehorende ondergrond BGT\_13056700, in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

**Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?**

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

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

Geen.



## **Toelichting:**

### *Aanleiding*

De huidige bestemmingsplannen in het plangebied zijn ouder dan tien jaar. De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten om bestemmingsplannen iedere tien jaar te actualiseren. Doelstelling van de actualisatie is een vastgesteld bestemmingsplan, waarin de planologische en juridische kaders voor de ruimtelijke ordening in het gebied zijn verankerd.

### *Begrenzing plangebied*

De plangrens is gelijk aan de plangrens van het vorige bestemmingsplan "Haringvliet". Aan de noordzijde vormt het hart van de Burgemeester van Walsumweg de begrenzing van het bestemmingsplan, in het oosten het Boerengat, in het zuiden het hart van de Nieuwe Maas en in het westen de Oudehaven en het hart van de Koestraat.

### *Ontwikkelingen en de belangrijkste verschillen tussen het oude en het nieuwe bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan legt de huidige planologische situatie vast. Ook zijn de vergunningen die in de afgelopen planperiode zijn verleend verwerkt in het bestemmingsplan.

Hoewel dit bestemmingsplan de huidige planologische situatie verankert, zijn er toch enkele (kleinschalige) veranderingen voorzien. Deze veranderingen hebben betrekking op het volgende.

### Wonen

Op basis van het vorige bestemmingsplan was het niet toegestaan de functie 'wonen' te realiseren in de plinten van bebouwing met de bestemming 'Gemengde doeleinden I'. In het nieuwe bestemmingsplan is deze functie wel toegestaan in de plint. Op die manier kunnen leegstaande (winkel)ruimtes getransformeerd worden in woningen. Dit draagt bij aan het tegengaan van leegstand en aan de wens de woonfunctie in het centrum te versterken.

### Horecagelegenheden

De bestaande horecagelegenheden hebben de aanduiding 'horeca' gekregen. Indien er een nieuwe horecagelegenheid is gewenst, is het Horecagebiedsplan Centrum 2015-2016 daar leidend in.

### Historische schepen/gebruik Water in Haringvliet

In een groot deel van het Haringvliet liggen historische schepen, welke in het vorige bestemmingsplan niet bestemd zijn. Deze schepen liggen hier in de regel voor een langere periode en een deel van de schepen wordt bewoond. De schepen zijn bedoeld voor de vaart, anders dan bijvoorbeeld woonarken.



Schepen die bedoeld zijn voor de vaart worden vanwege een toekomstige wetswijziging niet aangemerkt als bouwwerk in de zin van de Woningwet. Dit betekent dat ze niet omgevingsvergunningplichtig zijn en dat er geen bouwregels voor dergelijke schepen opgenomen hoeven te worden in bestemmingsplannen. Wel zijn de schepen in dit plan bestemd (binnen 'Water - 1'), anders dan in het vorige plan. In de regels is bepaald dat naast bewoning ook recreatief verblijf met overnachting toegestaan is op de schepen. Hierbij valt te denken aan zelfstandige recreatieappartementen, bed & breakfast of groepsaccommodaties. Verder zijn aan- en afmeerplaatsen voor partyschepen toegestaan, een passantenhaven, het kantoor van de havenmeester en voorzieningen voor het gebruik van het Haringvliet ten behoeve van lichte recreatie, zoals de verhuur van boten, kano's en waterfietsen. Het water van de binnenhavens is in beheer bij de stichting Erfgoedhavens Rotterdam.

### Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorisch beeldbepalende panden en objecten krijgen naast hun hoofdbestemming (bijvoorbeeld de bestemming 'Wonen'), de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2', vooruitlopend op de vaststelling van de Cultuurhistorische Verkenning & Waardenstelling Waterstad-Oost Rotterdam (versie november 2016).

Deze dubbelbestemming werpt een drempel op tegen sloop. Mogelijke toekomstige sloopplannen voor de cultuurhistorische waardevolle bouwwerken zijn dan in principe niet mogelijk. Het gemeentebestuur kan echter wel een sloopvergunning verlenen indien maatschappelijke, technische dan wel economische overwegingen zwaarwegend genoeg zijn om een uitzondering te maken. Daarbij moet een nieuw bouwplan voldoende rekening houden met de cultuurhistorische waarden van de omgeving en het te slopen object.

Het gaat om de volgende objecten:

Haringvliet 82, Haringvliet 100/Oudehoofdplein 3, Havenziekenhuis, Haringvliet 2-10, Mariniersmonument, Boerengatsluis, - brug- en sluiswachtershuis en de Oostbrug en bijbehorend brugwachtershuis.

### *Milieu*

Vanwege de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden van het nieuwe plan is er geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Verder blijkt uit de milieuonderzoeken dat de geboden planologische mogelijkheden geen grote negatieve effecten hebben op het milieu.

### *Nieuwe geluidsgevoelige situaties*

Voor de beoogde nieuwe geluidsgevoelige situaties dienen krachtens de Wet geluidhinder hogere grenswaarden te worden vastgesteld met het oog op het wegverkeer. Het ontwerpbesluit tot vaststellen van hogere waarden heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en doorloopt een eigen vaststellingsprocedure. Het besluit zal als bijlage bij het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.



## *Participatie*

Het resultaat van het wettelijk vooroverleg is in het plan verwerkt. In de periode van terinzagelegging is een informatieavond georganiseerd waarbij een ieder vragen kon stellen met betrekking tot het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan.

## **Advisering Gebiedscommissie Rotterdam Centrum**

De directeur van de Gebiedscommissie Rotterdam Centrum heeft namens de gebiedscommissie bij brief van 10 februari 2017 positief geadviseerd op het bestemmingsplan.

## **Reactie op het advies van de gebiedscommissie**

N.v.t.

## **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 januari 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze is aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend, zodat de reclamant in haar zienswijze kan worden ontvangen. De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

## **Samenvatting van de zienswijze, gevolgd door ons voorstel.**

### 1 Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

In het ontwerpbestemmingsplan heeft de VRR een aantal onjuistheden geconstateerd. Er varen geen zeeschepen langs het plangebied. Ook is het al dan niet langsvaren van zeeschepen niet relevant voor de bebouwingsvrije zone. De Verordening Ruimte (2014) regelt de afstanden van de bebouwingsvrije zone, de breedte van de bebouwingsvrije zone varieert tussen de 25 en 40 m.

### Reactie

Per abuis is in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er zeeschepen langs het plangebied varen. Dit zal worden aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan. Ook zal de tekst toegespitst worden op het beleid van de Verordening Ruimte 2014.



## Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Dit leidt tot de volgende aanpassingen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

### *Toelichting*

Paragraaf 6.7.1 wordt als volgt gewijzigd:

De provincie Zuid-Holland heeft op 7 januari 2003 het beleidskader "Gedifferentieerde veiligheidszoning oevers Nieuwe Waterweg en de Nieuw Maas" vastgesteld. Deze regeling is in grote lijnen overgenomen in de provinciale Verordening Ruimte. De regeling is van toepassing in het gebied tussen Hoek van Holland en de splitsing Nieuwe Maas en Hollandsche IJssel. Voor dit gebied geldt een bebouwingsvrije zone van 25 meter vanaf de kade en een zone tussen 25 en 40 meter waarin bebouwing alleen is toegestaan als sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang. Daarbij moet advies worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Rotterdam, de vaarwegbeheerder en/of de havenbeheerder.

Paragraaf 6.7.2 wordt als volgt gewijzigd:

Binnen het plangebied ligt de Nieuwe Maas, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Eventuele nieuwe bebouwing dient daarom ten minste 25 meter van de kade gesitueerd te worden. Voor nieuwbouw in de zone van 25 tot 40 meter van de oever geldt een motivatieplicht. Dit bestemmingsplan maakt echter geen ontwikkelingen mogelijk binnen de genoemde zones, waardoor het beleid uit de Verordening Ruimte de uitvoerbaarheid niet in de weg staat.

## **Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan**

### **A1 Redactionele wijzigingen**

Wij stellen u voor om ondergeschikte, redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren.

### **A2 Waterleiding Evides**

Evides heeft in het algemeen aangegeven dat de belangen van belangrijke waterleidingen niet voldoende geborgd worden in het bestemmingsplan als daarvoor geen dubbelbestemming met beschermingsregime wordt opgenomen. Met Evides is afgesproken om de belangrijke waterleidingen te bestemmen met een dubbelbestemming 'Leiding – Water'. Wij stellen dan ook voor om de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en daarop ter plaatse van de belangrijke waterleidingen voornoemde dubbelbestemming op te nemen. Voorts stellen wij voor om aan de regels een regeling voor de dubbelbestemming "Leiding-Water" op te nemen. Ook zal er een passage over de dubbelbestemming worden opgenomen in de juridische planbeschrijving.



### **A3 Parkeren**

Beoogd is de bestaande regeling met betrekking tot parkeren uit de bouwverordening één-op-één over te nemen in een standaardregeling voor het bestemmingsplan. Op grond van de bouwverordening wordt alleen bij de activiteit bouwen getoetst aan de parkeernormen. Bij het overnemen van de regeling uit de bouwverordening naar de standaardregeling voor het bestemmingsplan is abusievelijk de regeling te ruim gemaakt door de parkeernormen tevens te koppelen aan het gebruik van de gronden, los van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Voorgesteld wordt dan ook om deze omissie bij het vast te stellen bestemmingsplan te herstellen en de parkeerregeling uitsluitend te koppelen aan de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die op grond van het bestemmingsplan wordt verleend.

#### *Regels*

Artikel 23.1.1 sub a wordt vervangen door: "Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op grond van de planregels in hoofdstuk 2 kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein."

Nu de parkeerregeling alleen gekoppeld wordt aan het bouwen wordt voorgesteld artikel 23 Algemene gebruiksregels te laten vervallen en het desbetreffende artikel 23.1 (Voorwaardelijke verplichting over parkeren) op te nemen onder de Algemene bouwregels van artikel 22. De parkeerregeling wordt dan hernummerd naar artikel 22.5.

#### **Financiële en juridische consequenties/aspecten:**

Het bestemmingsplan legt overwegend de planologische mogelijkheden vast die in het voorgaande bestemmingsplan al waren opgenomen. De enige wijziging ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan betreft een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van bestaande panden. Aangenomen kan echter worden dat er als gevolg van deze verruiming geen sprake zal zijn van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening. Voor deze gebruiksverruiming is dan ook geen sprake van een wettelijke verplichting tot kostenverhaal.



## Voorstel

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijze nummer 1 gegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Haringvliet", NL.IMRO.0599.BP1070Haringvliet-on01 met bijbehorende ondergrond BGT\_13056700, in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

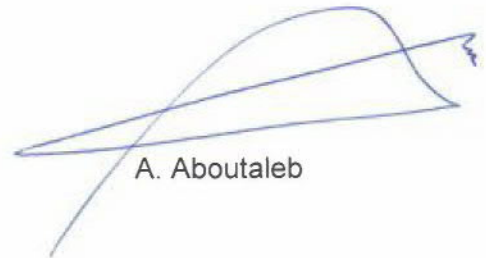
De secretaris,

Ph. F. M. Raets



De burgemeester,

A. Aboutaleb



## Bijlage(n):

- Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan "Haringvliet";
- Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
- Bijlage 3: zienswijze VRR;
- Bijlage 4: advies gebiedscommissie.



## Bestemmingsplan Haringvliet

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 mei 2017  
(raadsvoorstel nr. 17bb4246);

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

### besluit:

1. de zienswijze nummer 1 gegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Haringvliet", NL.IMRO.0599.BP1070Haringvliet-on01 met bijbehorende ondergrond BGT\_13056700, in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 en 6 juli 2017.

De griffier,



De voorzitter,

