



**Gemeente
Rotterdam**

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Van: Diederik Harteveld
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2409-2521 - 24bo007672

Onderwerp: vaststelling startnotitie wijziging
omgevingsplan Oud Charlois - Wielewaal

Datum: B&W 15 oktober 2024

Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Het informeren van uw raad dat een ontwerp voor de wijziging van het omgevingsplan voor Oud Charlois - Wielewaal wordt opgesteld.

Uw raad wordt vervolgens t.z.t. geïnformeerd als het ontwerp-omgevingsplan ter inzage wordt gelegd voor zienswijzen. Hierna ontvangt uw raad een raadsvoorstel voor vaststelling van het omgevingsplan.

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

N.v.t.

Toelichting:

Aanleiding

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen van rechtswege onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Rotterdam. Binnen acht jaar moet het tijdelijk deel van het omgevingsplan vervangen worden door een volwaardig omgevingsplan, opgesteld volgens de regels van de Omgevingswet. Naast bestemmingsplannen bestaat het tijdelijk deel van het omgevingsplan ook uit de zogeheten 'bruidsschat' (voormalige rijksregels, o.a. uit het Activiteitenbesluit) en verordeningen zoals de Hemelwaterverordening.

Voor deze transitie is een meerjarenplan opgesteld voor de gebiedsgewijze omzetting van het ruimtelijke kader voor heel Rotterdam. Dit project gaat over de omzetting van de kaders voor één van deze gebieden, het plangebied Oud Charlois – Wielewaal. Bij de begrenzing van het gebied is aangesloten bij de grenzen van de huidige bestemmingsplannen.

De doelstelling van dit project is om een vastgesteld deel van het omgevingsplan voor het gebied te hebben, waarin de kaders voor de ruimtelijke situatie met de huidige mogelijkheden wettelijk zijn verankerd.



Afbeelding contour plangebied Oud Charlois - Wielewaal

Beschrijving plangebied en uitgangspunten

Het plangebied ligt in Rotterdam Zuid, in het gebied Charlois, grofweg tussen de Dorpsweg-Groene Kruisweg en de Waalhaven. Het gaat hoofdzakelijk om een woongebied. Met aan de zuidwestkant van de Wolphaertsbocht een cluster van detailhandel en voorzieningen. Aan de Plompertstraat en de Doklaan zijn bedrijfsactiviteiten gesitueerd. De woonwijken Oud Charlois en Wielewaal zijn van elkaar gescheiden door de westelijke punt van het Zuiderpark, dat geen onderdeel van dit plangebied uitmaakt.

Uitgangspunt 1: Beleidsneutrale omzetting van huidige bestemmingsplannen

In deze wijziging van het omgevingsplan zullen de huidige mogelijkheden, programma's, doelen, bestemmingen voor locaties zo beleidsneutraal als mogelijk/wenselijk worden omgezet naar een evenwichtige toedeling van toegestane functies/activiteiten aan de locaties. Met 'beleidsneutraal' wordt in dit verband bedoeld dat de huidige rechten/gebruiksmogelijkheden in principe worden overgenomen, tenzij dit in strijd is met het geldende beleid van de gemeente, van de provincie en mogelijk van het Rijk. Dat geldt in ieder geval voor detailhandel en cultuurhistorie, zoals aangegeven bij de uitgangspunten 2 en 3.



Uitgangspunt 2: Detailhandel alleen toestaan waar aanwezig

Het geldende bestemmingsplan Oud-Charlois biedt veel ruimte om nieuwe detailhandel te vestigen. De bestemming Winkels waarboven woningen (aan de Wolphaertsbocht en de Boergoensestraat) maakt op de begane grond alleen detailhandel mogelijk. En de gemengde bestemmingen maken op de begane grond detailhandel naast andere functies mogelijk. Het huidige detailhandelsbeleid van de gemeente en de provincie is veel restrictiever dan hoe destijds met detailhandel in bestemmingsplannen werd omgegaan. Het beleid beoogt detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in een beperkt aantal winkelgebieden. Daarom zal bij het wijzigen van het omgevingsplan 'het uitoefenen van detailhandelsactiviteiten' alleen worden toegestaan waar nu detailhandel aanwezig is.

Uitgangspunt 3: Bescherming cultuurhistorisch waardevolle panden

In de geldende bestemmingsplannen Oud Charlois en Wielewaal hebben beeldbepalende panden geen dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie". Deze wijziging van het omgevingsplan moet, gezien het geldende beleid, het eerste plan worden waarin de betreffende panden wel een bescherming (een sloopverbod) krijgen. In 2018 is de Cultuurhistorische verkenning Oud Charlois opgesteld, en in 2021 de Inventarisatie Schulpweg. De panden die in deze twee cultuurhistorische verkenningen als beeldbepalend (cultuurhistorisch waardevol) zijn aangewezen zullen in het omgevingsplan het werkingsgebied 'Cultuurhistorie' krijgen. Binnen dat werkingsgebied zal een verbod gelden om zonder omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

Uitgangspunt 4: Beleidsneutraal omzetten wijzigingsbevoegdheid Struitenweg

In het bestemmingsplan Oud Charlois is voor een terrein ten noorden van de Struitenweg een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarmee heeft het college de bevoegdheid om een wijzigingsplan te maken waarmee op dit terrein (nu onbebouwd met bestemming Erf) 2 tot 4 woningen en 500 m² kantoor/maatschappelijke voorzieningen kunnen worden toegestaan. De gemeente biedt dit terrein te koop aan in het kader van 'pak je ruimte' zelfbouw Rotterdam. Onder de Omgevingswet bestaan wijzigingsplannen niet meer. De huidige bevoegdheid van het college wordt vertaald naar een delegatiebesluit (een apart beslispunt t.z.t. bij het raadsvoorstel tot wijziging van het omgevingsplan). Dit betekent dat deze ontwikkelmogelijkheid niet bij de wijziging in omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt, maar dat er een snellere procedure voor kan worden gevoerd als er een concreet plan voor is.

Uitgangspunt 5: Technisch/juridische aanpassingen

In de wijziging van het omgevingsplan voor Oud Charlois - Wielewaal zullen de in afwijking van de bestemmingsplannen verleende vergunningen planologisch worden verankerd. Ook zullen de parapluperzieningen (voor terrassen, parkeren, biologische veiligheid, evenementen en industriezones) in het nieuwe omgevingsplan worden verankerd. Omdat de regels van de bestemmingsplannen Oud-Charlois en Wielewaal zijn verouderd wordt aangesloten bij de standaardregels, zoals die zijn toegepast in de nieuwere bestemmingsplannen.

Participatie

Nu de startnotitie door het college is vastgesteld volgt een officiële bekendmaking. In de bekendmaking is te lezen waar het plan over zal gaan en hoe burgers en belanghebbenden bij het maken van het plan worden betrokken.



In de bekendmaking en de verdere participatie zal extra aandacht worden besteed aan de bescherming van cultuurhistorische waarden die met deze wijziging in het omgevingsplan zal worden opgenomen. Dit omdat het opnemen van deze bescherming beperkingen voor eventuele sloop/nieuwbouwplannen met zich meebrengt. De contour van het gebied wordt aangegeven op de landelijke voorziening van het digitale stelsel omgevingswet (DSO).

In de conceptfase zal een extra toelichting worden gegeven op de nieuwe manier van werken binnen de Omgevingswet. Een toelichting op hoe regels uit bestemmingsplannen en andere regels (een omgevingsplan regelt meer dan een bestemmingsplan) omgezet worden naar nieuwe regels voor het omgevingsplan. De vragen en antwoorden zullen landen in een reactiedocument.

Dit zorgt ervoor dat meer technische vragen of onduidelijkheden aan de hand van het conceptontwerp voor de wijziging van het omgevingsplan eerder in het proces beantwoord worden en niet pas aan de orde komen als zienswijze bij de besluitvorming van de gemeenteraad.

Een advies van de wijkraad op het conceptontwerp zal van een reactie worden voorzien en worden opgenomen in het ontwerp voor de wijziging van het omgevingsplan. In de motivering bij het ontwerp zal er expliciet ingegaan worden op wat er is gebeurd met het advies van de wijkraad.

De terinzagelegging van het ontwerp zal officieel bekendgemaakt worden.

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp zal iedereen gedurende zes weken in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen met betrekking tot het ontwerp. Gedurende de periode van terinzagelegging zal een informatieavond georganiseerd worden waar iedereen vragen kan stellen met betrekking tot het ter inzage liggende ontwerp.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Naar aanleiding van de startnotitie stelt het college een ontwerp voor de wijziging van het omgevingsplan op waarbij de financiële consequenties worden verkend.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten