



**Gemeente
Rotterdam**

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

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

Van: Marije ten Kate
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Uw kenmerk: 22bb6002
Ons kenmerk: M2209-7510/ D2302-241333 -
23bo004527

Onderwerp: Gevolgen
bestemmingsaanpassingen openbare ruimte
met sport-, recreatie- en speelfaciliteiten

Datum: 14 april 2023

Aan de commissie(s)
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Rotterdam groeit, er is op dit moment een flinke druk op de beschikbare ruimte in de stad. Er zijn meer woningen nodig en dat leidt vervolgens ook tot de vraag naar meer groen, sport en spelvoorzieningen, werklocaties, zorgvoorzieningen etc. Daarnaast komen er als gevolg van transities nieuwe ruimteclaims op Rotterdam af. Voorbeelden hiervan zijn extra ruimte voor waterberging, zonnevelden, transformatorstations, mobiliteitshubs etc.

In de door uw Raad vastgestelde Omgevingsvisie is vastgelegd dat Rotterdam gaat voor Goede Groei: voorzieningen groeien mee met aantal bewoners en er is ruimte voor transities. De manier waarop dit zijn beslag gaat krijgen, is een doorlopend proces.

De commissie stelde mede in dit licht de vraag hoe wordt omgegaan met speel-, recreatieve-, sportfaciliteiten in relatie tot de bouwopgave en de ruimtelijke ontwikkelingen. Er is niet één algemeen antwoord te geven hoe wordt omgegaan met deze vraag. Afhankelijk van de plek, de behoefte die leven in een wijk en het type ruimtelijke ontwikkeling kan het antwoord telkens verschillend uitvallen. In deze brief schets ik u hoe de huidige gang van zaken is bij de verschillende typen ruimtelijke ontwikkelingen. Deze brief dient daarmee als afdoening van de gestelde vraag in de regeling van werkzaamheden Gevolgen bestemmingsaanpassingen openbare ruimte met sport-, recreatie- en speelfaciliteiten (22bb6002).

Hoe werkt het nu?

Niet alle ruimtelijke ontwikkelingen volgen dezelfde besluitvormingsroute. Hieronder geef ik aan welk onderscheid ik maak en hoe deze besluitvormingsroute loopt en waar u als raad een rol heeft. Ik heb daarbij voorgesorteerd op de invoering van de nieuwe omgevingswet. Dit loopt vooruit op de beantwoording van de motie Volgorde op Orde (22bb2201).



1. **Gebiedsontwikkelingen:**

Gebiedsontwikkelingen zijn grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen. Ze bevatten naast meerdere gebouwen met verschillende functies ook openbare ruimte. Vanwege de complexiteit die samengaat met gebiedsontwikkeling, wordt er een vrij uitgebreid proces gevolgd. Bij dit type ontwikkeling wordt een zorgvuldige afweging gemaakt welke functie waar komt en wanneer, naar gelang de behoefte in een gebied of de stad. Deze behoeftes worden onder meer concreet gemaakt op basis van de Referentiewaarden Maatschappelijke Voorzieningen. Dit zijn geen keiharde normen, maar bedoeld als de start van het gesprek. De programmatische inhoud van een plan krijgt vorm d.m.v. een proces met inspraak, via het opstellen van visies, gebiedsplannen, wijkvisies, koersnota's, ontwikkelperspectieven, masterplannen, ontwikkelvisies, ruimtelijke raamwerken, ambitiedocumenten etc.

De besluitvorming over het uiteindelijke Bestemmingsplan van een gebiedsontwikkeling loopt altijd via de Raad.

Voor de overige hierboven genoemde producten (de masterplannen etc.), die worden opgesteld in aanloop naar een nieuw Bestemmingplan, is niet eenduidig afgesproken of iets langs de Raad of alleen het College moet voor besluitvorming. In verschillende gebieden wordt hier verschillend mee omgegaan, zeker als het om een door de markt geïnitieerde ontwikkeling gaat. Ook is er geen eenduidige naamgeving van producten en ontbreekt een heldere fasering (wat wordt in welke fase van planvorming besloten). Deze manier van maatwerk bieden per ontwikkeling is zeer flexibel, maar creëert ook onduidelijkheden.

Dit is ook door uw Raad gesignaleerd in de motie Volgorde op Orde (2bb2201). In de beantwoording van deze motie Volgorde op Orde worden voorstellen gedaan hoe te voorzien in die eenduidigheid in de naamgeving van planproducten, meer helderheid te verschaffen in de verschillende fasen van planvorming en inzicht te geven in de volgordelijkheid van hieraan gekoppelde besluitvorming, al dan niet door de Raad.

2. **Grotere (complexe) bouwplannen:**

Voor de ontwikkeling van grotere bouwplannen is het meestal nodig het Bestemmingsplan aan te passen. De Raad heeft op 24 februari 2022 een lijst van bouwplannen vastgesteld waar u bindend adviesrecht op heeft in geval van 'Buitenplannen afwijken' (dit betreft het niet voldoen aan het Omgevingsplan). Dit gaat in bij de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet. Het volgt zoveel mogelijk de huidige praktijk. Alle andere bouwplannen hoeven niet aan de Raad te worden voorgelegd. Besluitvorming over deze categorie plannen is de taak van het College. Het gaat in dit geval bijvoorbeeld om bouwplannen met minder dan 120 woningen. Het omzetten van woningen naar andere functies gaat in veel gevallen langs de Raad, maar andersom veel minder (bv. van groen naar woningen). (Voor de exacte lijst, zie bijlage: raadsstuk 22bb1997 d.d. 24 februari 2022.)



3. Kleinere bouwplannen:

Kleinere bouwplannen en initiatieven die (marginale) wijziging van een bestemming vergen, lopen via Bouw en Woningtoezicht.

De besluitvorming is gemandateerd aan het hoofd Bouw- en Woning Toezicht, concreet aan de Bebouwingscommissie (BBC), waar vergunningaanvragen ter beoordeling langskomen. Het verschil tussen grotere en kleinere bouwplannen wordt in de praktijk gemaakt, dit is niet een strak kader vastgelegd. De afweging loopt via een lokaal proces van gebiedsontwikkelaars, gebiedsnetwerkers en stedenbouwers.

4. Tijdelijke invullingen:

Op een aantal plekken in de stad is sprake van tijdelijke invullingen (bv. speelplekken) op langdurig braakliggende terreinen. Vaak zijn dit bewonersinitiatieven. Door langjarige planvorming komt de invulling van een reeds lang vastgelegde bestemming van een bouwplot soms toch als (onaangename) verrassing voor bewoners en gebruikers. (Voorbeeld: de buurttuin op de Mullerpier, of het tijdelijke groene veld naast de Markthal). De door bewoners als 'nieuw' ervaren ontwikkeling leidt soms tot weerstand bij daadwerkelijke invulling van het plan. Voor de bouw van dit type plannen is het wijzigen van het bestemmingsplan echter niet aan de orde. Dit is immers reeds in een eerder stadium gedaan, soms jaren terug.

Met deze informatie hoop ik de basis te leggen voor een constructief gesprek met uw Commissie. Het verdient aanbeveling om dit gesprek te voeren mede aan de hand van de beantwoording van de Motie Volgorde op Orde (22bb2201). Hierin staan verdere handreikingen om heldere afspraken te maken welke afwegingen, op welk moment en door wie gemaakt zouden moeten worden bij de ruimtelijk-programmatische ontwikkeling van onze stad.

Met vriendelijke groet,

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



Bijlage: raadsstuk 22bb1997 d.d. 24 februari 2022

Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

De Raad van de gemeente Rotterdam,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 december 2021 (raadsvoorstel nr. 21bb10958);
gelet op artikel 16.15a, onderdeel b, artikel 16.15b, artikel 16.16 van de Omgevingswet en artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit;
overwegende, dat het wenselijk is een lijst met gevallen vast te stellen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in artikel 16.15a, onderdeel b, van de Omgevingswet;

Besluit:

Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit vast te stellen.

Artikel 1

Onder een buitenplanse omgevingsplanactiviteit die bestaat uit het bouwen wordt verstaan het ruimtelijk bouwen, in stand houden en gebruiken van een bouwwerk in afwijking van het omgevingsplan.

Artikel 2

Als categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 16.15a onder b van de Omgevingswet waarvoor de gemeenteraad adviseur is, worden aangewezen:

- a. het bouwen, herbouwen, vernieuwen, uitbreiden van gebouwen en bouwwerken en het omzetten van bestaande functies ten behoeve van de woonfunctie inclusief de bij die functie bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, bij meer dan 120 woningen;
- b. het bouwen, herbouwen, vernieuwen, uitbreiden van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en het omzetten van bestaande functies in functies ten behoeve van educatie, sport, recreatie, voorzieningen van culturele, medische, maatschappelijke en levensbeschouwelijke aard inclusief de bij die functies behorende voorzieningen, bij meer dan 5.000 m² bruto vloeroppervlak;
- c. het gebruik van bij een gebouw behorende gronden ten behoeve van de woonfunctie, educatie, sport, recreatie, voorzieningen van culturele, medische, maatschappelijke en levensbeschouwelijke aard behorende bij een gebouw met meer dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak;
- d. het realiseren van winkels, bedrijven en kantoren en de daarbij behorende voorzieningen en het omzetten van bestaande functies naar winkel-, bedrijfs-, en kantoorfuncties, bij meer dan 5.000 m² kantoren en bij meer dan 5.000 m² detailhandel;
- e. Het bouwen van kiosken, paviljoens en overige bebouwing van beperkte omvang voor openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer of het wegverkeer, bij een oppervlakte van meer dan 65 m² en bij een hoogte van meer dan 3 meter per bouwwerk.

Artikel 3

Projecten die in overeenstemming zijn met een reeds door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, Stadsvisie Rotterdam, ontwerp-omgevingsplan of ander ruimtelijk kader, worden niet voor advies voorgelegd aan de gemeenteraad.

Artikel 4

Dit besluit treedt in werking op het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt.



Artikel 5

Dit besluit wordt aangehaald als: Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 februari 2022.

Toelichting

Algemene toelichting:

1. Wanneer een bepaald project valt onder artikel 3, zijn de categorieën uit artikel 2, lid 1 tot en met lid 5 niet van toepassing. De gemeenteraad heeft immers al zijn instemming met het betreffende project uitgesproken, dan wel het ruimtelijk kader als bedoeld in artikel 3, geaccordeerd.
2. Wanneer een project bestaat uit een combinatie van functies, mogen de onder artikel 2, lid 1 tot en met lid 5 genoemde categorieën bij elkaar worden opgeteld.
3. Een project met minder dan 5.000 m² detailhandel en minder dan 121 woningen valt niet onder de reikwijdte van dit besluit.

Artikelsgewijze toelichting:

Artikel 2, onder a

Bij bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen kan gedacht worden aan garages, carports, zwembaden, serres, etc.

Artikel 2, onder b

Bij bovenomschreven functies kan gedacht worden aan scholen, sportvoorzieningen, gezondheidscentra, kerken, wijkgebouwen, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang, etc.

Artikel 2, onder c

Gedacht kan worden aan het wijzigen van het gebruik van gronden ten behoeve van buitenruimte bij kantoor, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang etc.