



Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling

Ruimtelijke Plannen

Startnotitie omgevingsplan

Oud Charlois - Wielewaal

Datum 16 augustus 2024 versie 0.1

Ambtelijk opdrachtgever	Projectleider
Directeur Stadsontwikkeling, voor deze Hoofd afdeling Bouw- en Woningtoezicht: Annemarie Mulder	Naam: Diederik Harteveld

Inhoudsopgave

1.	Projectgegevens	3
2.	Projectdefinitie	4
2.1	Context, aanleiding en doelstelling van het plan	4
2.2	Beschrijving plangebied & uitgangspunten	5
2.3	Resultaat	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.4	Randvoorwaarden	7
3.	Projectaanpak	10
3.1	Fasering van het project	10
3.2	Beslismomenten	10
4.	Projectbeheersing	11
4.1	Organisatie	11
4.2	Kwaliteit	11
4.3	Tijd	12
4.4	Informatie	12
4.5	Communicatie en informatie	12

1. Projectgegevens

Type Ruimtelijk Plan	Wijziging omgevingsplan
Naam project	Oud Charlois - Wielewaal
Nummer project	<i>DRU BW Bestemmingsplannen Geb 6_GOP_Oud Charlois - Wielewaal</i>
`/akn/nl/act-identificatie	PM
Bestuurlijk opdrachtgever	Gemeenteraad en voor deze Wethouder KBW: Chantal Zeegers
Ambtelijk opdrachtnemer	Karima Pereira-Baddou
Projectleider	Diederik Harteveld
Datum startbijeenkomst	9 juli 2024
Verwachte datum vaststelling	Eerste kwartaal 2026
Huidige fase	Startfase
Onderdeel van het programma	Omzetten bestemmingsplannen naar een volwaardig omgevingsplan

2. Projectdefinitie

2.1 Context, aanleiding en doelstelling van het plan

Context

- *Omgevingsvisie 'De Veranderstad, werken aan een wereldstad voor iedereen';*
- *Rotterdamse Woonvisie 2024*
- *Rotterdams Weerwoord;*
- *Nota Detailhandel 2017;*
- *Gebiedsplan Charlois;*
- *Horecanota, horecagebiedsplan Charlois;*
- *Nota Kantoren, Nota Bedrijfsruimte 2020;*
- *Referentiewaarden voor maatschappelijke voorzieningen 2019;*
- *Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 (2021),*

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 bruidsschat (voormalige rijksregels, o.a. uit het Activiteitenbesluit) en verordeningen zoals de Hemelwaterverordening.

In het kader van de 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 (gebied 6). Het plangebied bestaat (van noord naar zuid) uit het gebied ten noorden van de Doklaan, de wijk Oud Charlois en de wijk Wielewaal.

Documentnaam	Versie	Eigenaar document	Datum	Pagina
Startnotitie Oud Charlois – Wielewaal	0.1	Diederik Hartevelt	16-08-2024	4 van 13



Afbeelding plangebied Oud Charlois - Wielewaal

Doelstelling

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 juridisch zijn verankerend.

2.2 Beschrijving plangebied & uitgangspunten

Beschrijving plangebied

Het plangebied van de wijziging omgevingsplan Oud Charlois - Wielewaal 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.

Documentnaam	Versie	Eigenaar document	Datum	Pagina
Startnotitie Oud Charlois – Wielewaal	0.1	Diederik Hartevelde	16-08-2024	5 van 13

Binnen het plangebied gelden (als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan) de onderstaande plannen. In het overzicht zijn het type plan en de datum van vaststelling aangegeven.

Geldende bestemmingsplannen:

IMRO	Type	Naam	Datum vastgesteld
574	Bestemmingsplan	Oud-Charlois	13-03-2008
577	Bestemmingsplan	Wielewaal	06-11-2008
631	Bestemmingsplan	Tarwewijk	09-09-2010
2008	Bestemmingsplan	Oostvoornsestraat 5-7	26-09-2011
2048	Bestemmingsplan	Schulpweg 450	03-06-2013
2052	Bestemmingsplan	Zuidhoek 30-36	29-11-2012
2073	Bestemmingsplan	Wielewaal Oost	16-10-2014
2074	Bestemmingsplan	Rotterdam Speelstad	24-02-2014
2085	Bestemmingsplan	Tracé olieleiding van Rotterdam-meetstation-1 naar Shell Pernis, Gedeelte Charlois	18-12-2014
1077	Parapluherziening	Terrassen	02-19-2015
1097	Parapluherziening	Parkeernormering	14-12-2017
1104	Parapluherziening	Biologische veiligheid	14-06-2018
2150	Bestemmingsplan	De Nieuwe Wielewaal	28-05-2020
1137	Parapluherziening	Evenementen	02-03-2022
1149	Parapluherziening	Industriezones Feijenoord en Maas- en Rijnhaven	22-06-2023*

* Deze parapluherziening is in werking, maar nog niet onherroepelijk.

Uitgangspunten

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 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 parapluherzieningen (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.

2.3 Resultaat

Een actueel en vastgesteld omgevingsplan voor het gebied. Aan de hand van het omgevingsplan wordt rechtszekerheid geboden over welke activiteiten mogen worden verricht, kunnen bouwaanvragen planologisch getoetst worden, omgevingsvergunningen worden verleend en de daaruit volgende leges worden geheven.

Documentnaam	Versie	Eigenaar document	Datum	Pagina
Startnotitie Oud Charlois – Wielewaal	0.1	Diederik Hartevelt	16-08-2024	7 van 13

2.4 Randvoorwaarden

Bestuurlijke randvoorwaarden

Om deze wijziging van het omgevingsplan volgens planning vast te kunnen stellen is bestuurlijk draagvlak nodig. Discussies over nieuwe ontwikkelingen en de maatschappelijke uitvoerbaarheid moeten in een zo vroeg mogelijk stadium ook met collegabestuurders gevoerd worden, zodat ten tijde van vaststelling geen vertragingen plaatsvinden.

Werkproces wijkraad

De wijkraad vervult een actieve rol in de concept- en ontwerpfase van de wijziging van het omgevingsplan. In de conceptfase wordt de startnotitie ter informatie voorgelegd en kan de wijkraad input leveren ten behoeve van het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan. Daarnaast kan de wijkraad adviseren op de ontwerpwijziging van het omgevingsplan. De bestuurlijke reactie op het advies zal voorgelegd worden aan de gemeenteraad in het voorstel tot vaststellen van het omgevingsplan.

Technische randvoorwaarden

Het omgevingsplan moet voldoen aan de eisen die de Omgevingswet stelt. Dit betekent dat het omgevingsplan opgesteld wordt volgens de landelijke standaard (STOP-TPOD) en beschikbaar en raadpleegbaar wordt gemaakt op de landelijke website.

Documentnaam	Versie	Eigenaar document	Datum	Pagina
Startnotitie Oud Charlois – Wielewaal	0.1	Diederik Harteveld	16-08-2024	8 van 13

Financiële randvoorwaarden

Om het omgevingsplan op te kunnen stellen moet er voldoende geld zijn voor personele capaciteit, voor eventuele milieuonderzoeken en financiële uitvoerbaarheid.

3. Projectaanpak

3.1 Fasering van het project

Het project kent standaard vier fasen:

- **Startfase** - eindproduct is Startnotitie en toestemming tot het opstellen van een (concept-) ontwerpomgevingsplan
- **Ontwerpfase** - eindproduct is een ontwerpomgevingsplan dat ter inzage kan worden gelegd voor het inwinnen van zienswijzen
- **Vaststellingsfase** - eindproduct is een vastgesteld omgevingsplan
- **Beroepsfase** - eindproduct is een onherroepelijk omgevingsplan

3.2 Beslismomenten

- De startfase wordt afgesloten met een besluit van B&W (over de startnotitie);
- De ontwerpfase wordt afgesloten met een besluit van B&W (tot terinzagelegging);
- De vaststellingsfase wordt afgesloten met het vaststellingsbesluit van de Gemeenteraad;
- De beroepsfase is afhankelijk van het ingediende beroep, voorlopige voorziening en eventuele uitspraak van de Raad van State, en eindigt met een onherroepelijk omgevingsplan.

Hierna treedt de beheerfase in.

4. Projectbeheersing

4.1 Organisatie

Projectteam	
Functie	Naam
Projectleider (+ planoloog)	Diederik Harteveld
Planner	Ricardo Burnett
Tekenaar	Ralf Verhoeven
Jurist	Julia van Willigen
Externen	
Wijkmanager Oud Charlois	Marieke Smit
Wijknetwerker Oud Charlois	Karima Lamkharrat
Wijkmanager Wielewaal	Raymond van Altena
Wijknetwerker Wielewaal	Roland van Eijk
Gebiedsaccountmanager	Mark Sutherland
Gebiedssecretaris	Marijke Rommelse
Projectmanager	Marcel van Blijswijk, Wilke Ruiter
Advies archeologie	Astrid Schoonhoven
Advies cultureel erfgoed	Ellen de Bruijn, Denise Güth
Advies evenementen	Hanna van Gent, Idelette Rocha
Advies maatschappelijke opvang	Angela Gerritsen, Marleen Tielen
Advies milieu klimaatadaptatie duurzaamheid	Thomas Roos
Advies milieubelastende activiteiten/ DCMR	Erwin Meijboom, Maarten Hendriksen
Advies stedenbouw en landschap (ROA)	Stijn Lohof, Lisette de Jong, Kevin Verberkmoes, Rob Wouters, Joris Vermeiren
Advies waterkwaliteit en watermanagement	Marijn Meijer

4.2 Kwaliteit

Zowel de planoloog als de jurist zijn verantwoordelijk voor de inhoud van de toelichting en regels van het omgevingsplan en de relatie met de locaties waar de regels gelden.

4.3Tijd

Hieronder is een inschatting van de planning gegeven:

Projectplanning

- startbijeenkomst kwartaal 3 van 2024;
- startnotitie bespreekstuk in B&W kwartaal 4 van 2024;
- inventariseren en onderzoeken;
- concept ontwerpomgevingsplan in vooroverleg kwartaal 1 van 2025;
- aanvullende onderzoeken indien nodig;
- ontwerpomgevingsplan in B&W voor vrijgave terinzagelegging kwartaal 2 van 2025;
- nadere afwegingen;
- raadsvoorstel voor vaststelling in B&W;
- commissiebehandeling raadsvoorstel;
- vaststelling omgevingsplan gemeenteraad kwartaal 1 van 2026;
- omgevingsplan ter inzage voor eventueel beroep of schorsing;
- omgevingsplan in werking, onherroepelijk na uitspraak RvS.

4.4Informatie

Rapportage- en beslismomenten (zie planning)

In principe wordt bij iedere fase (zie paragraaf 3.2) de voortgang van het project in kaart gebracht met behulp van de voortgangsrapportage aan de gemeenteraad.

4.5Communicatie en informatie

Belanghebbenden & Participatie

Als de startnotitie door het college is vastgesteld volgt een 'Kennissegeving voornemen wijziging omgevingsplan'. 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. Toegelicht wordt hoe regels uit bestemmingsplannen en andere regels 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 (hierna: conceptontwerp) eerder in het proces beantwoord worden en niet pas aan de orde komen als zienswijze bij de besluitvorming van de gemeenteraad.

Documentnaam	Versie	Eigenaar document	Datum	Pagina
Startnotitie Oud Charlois – Wielewaal	0.1	Diederik Hartevelde	16-08-2024	12 van 13

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 (hierna: ontwerp). In de toelichting op het ontwerp zal er expliciet ingegaan worden over 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.

Formele communicatiemomenten

Aan het eind van elke fase volgt er een officiële bekendmaking. Bewoners en belanghebbenden worden in de planprocedure geïnformeerd via de landelijke website www.overheid.nl.