



Gemeente Rotterdam

Onderwerp: gevraagd advies over
Ontwerpbestemmingsplan Kern en Plassen

Gebied Hillegersberg - Schiebroek

Bezoekadres: Argonautenweg 23
3054 RP ROTTERDAM

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Internet: <http://www.rotterdam.nl/his>

Van: Gebiedscommissie Hillegersberg -
Schiebroek

Telefoon: 010 - 267 2223

E-mail: gebiedscommissies@rotterdam.nl

Uw brief van: 10 november 2021

Uw kenmerk: BS21/01525

Ons kenmerk: BSD-GbPe-3790621/3997043

Bijlage(n):

Datum: 20 januari 2022

3997043

Retouradres: Postbus 70012 3000 KP Rotterdam

College van Burgemeester en Wethouders

t.a.v. wethouder B. Kurvers

Postbus 70012

3000 KP ROTTERDAM
3 0 0 0 K P 7 0 0 1 2

Geachte wethouder Kurvers,

U heeft ons op 10-11-2021 gevraagd om advies te geven op het Ontwerpbestemmingsplan Kern en Plassen met referentienummer BS21/01525. De Gebiedscommissie Hillegersberg - Schiebroek heeft dit advies in haar vergadering van 18-01-2022 vastgesteld.

De reactie van de gebiedscommissie op het bestemmingsplan beperkt zich tot het beeldkwaliteitenplan botenhuizen en het winkelgebied "Bergse Dorpsstraat".

Toelichting:

Medio september heeft de gebiedscommissie Hillegersberg-Schiebroek kennis kunnen nemen van het ontwerpbestemmingsplan Kern en Plassen.

De Gebiedscommissie heeft overlegd met de opstellers van de het Beeldkwaliteitenplan voor de botenhuizen in het plassengebied, de ambtenaren die het bestemmingsplan hebben opgesteld en de Stichting tot Behoud Kern en Plassen Hillegersberg en de Vereniging Stedebouwkundig Wijkbehoud.

Inleiding:

Op 14 februari 2008 is de door de Vereniging Stedebouwkundig Wijkbehoud en de Stichting tot behoud Kern en Plassen Hillegersberg namens ruim 750 inwoners van Hillegersberg-Schiebroek het burgerinitiatief "Beschermd stadsgezicht Oud Hillegersberg" aangeboden aan de Gemeenteraad. Volgens de indieners bood het ontwerp bestemmingsplan Kern en Plassen onvoldoende bescherming voor het kwetsbare plassengebied en de oude dorpskern. Doel van het beoogde stadsgezicht was het historische karakter van het gebied zoveel mogelijk te behouden of terug te brengen, zodat een mooi en belangrijk gebied bewaard zou worden voor de toekomst.

Het burgerinitiatief is door de toenmalige gemeenteraad unaniem aangenomen. Tot groot verdriet van de indieners is deze beschermde status niet meer bekrachtigd door de minister, omdat deze van mening was dat gemeentes deze beschermde status zelf moesten vastleggen in bestemmingsplannen.



Daar is uiteindelijk helaas weinig mee gebeurd. Een zwak aftreksel is terecht gekomen in het bestemmingsplan Kern en Plassen, dat in 2009 in werking is getreden. Eén van de positieve punten uit dit bestemmingsplan is het verbod op botenhuizen en de beperking in maatvoering van steigers ter bescherming van de groene oevers.

Het bestuur van de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek had wel graag gezien dat het beschermde stadsgezicht was bekrachtigd door de minister. Daarom werd in 2012 het door de deelgemeente opgestelde beleidsdocument "Bouwen aan een groen Hillegerberg-Schiebroek" vastgesteld.

Het Bestemmingsplan en het Beeld Kwaliteitenplan dienen er ook op toe te zien dat de samenhangende groenstructuren in stand worden gehouden. Met name groene oevers van de plassen en de groenstroken en landtongen die deel uitmaken van de groene hoofdstructuur van het gebied.

Het vigerende bestemmingsplan heeft niet voorkomen dat er door de eigenaren van percelen aan de plasranden vele tientallen "aanpassingen" zijn gedaan die strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan. Bouwen tot op de erfgrans, te hoge erfafscheidingen, bouwen voor de voorgevel rooilijn, bouwen in de bestemming groen, overkluizen van water door het bouwen van botenhuizen, steigers die niet voldoen aan de opgenomen maatvoering, plankieren, terrassen of vlonders boven het water. Daarnaast is een paar honderd meter rietkragen verdwenen door aanpassingen van de oevers door eigenaren. Natuurlijke oevers zijn voorzien van beschoeiingen, waardoor rietkragen zijn verdwenen en de randen van de plassen zijn verhard.

Botenhuizen:

De gebiedscommissie concludeert op basis van de gesprekken met de Stichting en de Vereniging dat er draagvlak is voor het opgestelde beeldkwaliteitenplan voor nieuw te bouwen botenhuizen. Echter met de aantekening dat er geen draagvlak is voor botenhuizen op percelen met een recreatieve bestemming. En voorts dat bestaande botenhuizen bij woningen alleen gelegaliseerd kunnen worden indien zij voldoen aan de regels zoals gesteld voor nieuwe botenhuizen. Dus: gelijke monniken, gelijke kappen.

De percelen met bestemming recreatie, gelegen aan de Strekkade die nu deels niet bebouwd mogen worden, mogen dat in het nieuwe plan wel. Te weten 40m² recreatiewoning, een luifel van 12,5 m² en een botenhuis van bijv. 24,5 m². Dat telt op tot 77 m². Met dit oppervlak en volume, wordt te veel inbreuk gedaan aan het groene karakter van de plasrand. Daarom dient de mogelijkheid om ook een botenhuis te hebben geschrapt te worden.

Voor de gebiedscommissie is het evident, dat het aantal illegaal gebouwde botenhuizen (ca. 45 van gemiddeld 25m²) die vrijwel allemaal gebouwd zijn op de bestemming "water" een te groot oppervlak beslaat om deze zondermeer middels een ruimhartige overgangsregeling te legaliseren. Bovendien maken zij boven de bestemming water een te grote inbreuk op het beoogde groene karakter van het gebied.

Bergse Dorpsstraat:

Het winkelgebied Bergse Dorpsstraat is recent uit een diep dal geklommen. In 2017 kende het gebied een leegstand van 35%. Op dit moment bedraagt de leegstand nog geen 5%! Vele tientallen panden zijn inmiddels weer gevuld. Met winkels, woonhuizen, horeca, een yoga studio en zelfs met pop-up stores die zich permanent gevestigd hebben. Dit is mede mogelijk gemaakt doordat een deel van de Bergse Dorpsstraat is aangewezen als transformatiegebied. Dit is tot stand gekomen door een samenwerking tussen de gebiedscommissie, de BIZ en pandeigenaren die gezamenlijk naar de wethouder zijn gestapt. Het transformatiegebied is gelegen tussen de Kerkstraat en de Kerkdreef. Nog slechts een paar panden zijn niet gevuld. Het percentage leegstand is op dit moment bedraagt op dit moment minder dan het landelijk gemiddelde van ruim 7%.

Voor het gehele winkelgebied is het van belang dat er zoveel mogelijk winkels zijn. Met een breed en divers aanbod van winkels, horeca en diensten.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat het in het gedeelte van de Bergse Dorpsstraat, dat is aangewezen als transformatiegebied, panden die op het moment van vaststelling geen actieve winkelfunctie hebben die in de toekomst ook niet meer kunnen hebben.



Dit acht de gebiedscommissie niet in het belang van het winkelgebied. Pandeigenaren hebben laten zien dat zij samen met ondernemers het gebied kunnen laten opbloeien. Het belang van in standhouden van de mogelijkheden die de status transformatiegebied met zich meebrengt is evident.

Conclusie:

Er ligt een bestemmingsplan voor waarin de commissie zich in grote lijnen kan vinden, maar dat gezien de beschermde status die het kwetsbare plangebied kent op een aantal punten aangescherpt dient te worden. De door de gebiedscommissie zeer gewaardeerde lokale organisaties Vereniging Stedebouwkundig Wijkbehoud en de Stichting tot behoud Kern en Plassen hebben andermaal aangetoond van grote waarde te zijn voor het gebied. Zowel voor het behouden van de cultuurhistorische waarden als de groene kwaliteit van het gebied.

Advies:

Daarom adviseren wij u:

- Botenhuizen niet toe te staan op percelen met de bestemming recreatie 2. (Strekkade).
- Bestaande en nieuw op te richten botenhuizen gelijk te behandelen. Binnen de regels die zijn opgesteld om nieuw botenhuizen mogelijk te maken en de overgangsregels voor bestaande botenhuizen te schrappen.
- Het winkelgebied "Bergse Dorpsstraat" de mogelijkheid te bieden op eigen kracht de ingeslagen weg van transformatie te laten voortzetten. Daartoe te schrappen de passage die het vestigen van nieuwe winkels in het transformatiegebied niet meer toestaat.
- De adviezen van Vereniging Stedebouwkundig Wijkbehoud en Stichting tot behoud Kern en Plassen over te nemen (als 2 bijlagen toegevoegd)
- De Vereniging en de Stichting officieel als belanghebbenden te erkennen. (net als de Raad van State in 2009)

Wij vragen u om ons advies over te nemen. Graag ontvangen wij uw reactie binnen 6 weken. Ook worden wij graag op de hoogte gehouden van verdere besluitvorming.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
namens Gebiedscommissie Hillegersberg - Schiebroek

Technisch voorzitter

J. Pierweijer

Secretaris

C.R. van Wingerden



19 januari 2022; inspreken Gebiedscommissie over ontwerp bestemmingsplan Kern en Plassen

Geachte voorzitter en commissieleden,

Ik ben Tineke van Oosten, voorzitter van de Stichting tot Behoud Kern en Plassen Hillegersberg. Als Stichting hebben wij een uitgebreide zienswijze ingediend bij de gemeente, u heeft daar ook kennis van kunnen nemen. Nu zou ik van de gelegenheid gebruik willen maken om nog twee accenten te plaatsen.

Een centrale rol speelt in zowel het ontwerpbestemmingsplan als ook in onze zienswijze het burgerinitiatief van 2008 met verzoek tot aanwijzing van beschermd stadsgezicht van het plangebied. Dat burgerinitiatief is unaniem omarmd door zowel college als gemeenteraad. Dat geeft toch gewicht en schept verplichtingen naar de bewoners van het plangebied. Ook al wil de gemeenteraad dan hiervoor geen instrumentarium ontwikkelen, wel zou het dan toch mogelijk moeten zijn om het gebied zodanig te beschermen als ware het beschermd stadsgezicht. Het bestemmingsplan beschouwd het gebied als landschapspark en zegt in de toelichting de groene en cultuurhistorische waarden EXTRA te willen beschermen. Prima als voornemen, maar is dat nu ook daadwerkelijk zo uitgewerkt?

Mijn eerste punt, de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Destijds bij het vorige bestemmingsplan is bij de vaststelling beloofd dat er tbv het volgende plan, dus nu, een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd zal worden. Hoe wrang is het dat wij als initiatiefnemers en ondertekenaars (ruim 900 bewoners) niets van de cultuurhistorische verkenning mogen vinden? Het is vast gesteld door het college en dat is het. De cultuurhistorische verkenning is zeker niet compleet. Maar erger is dat er weliswaar een cultuurhistorische verkenning is opgesteld, maar dat dit helemaal niet leidt tot extra bescherming van die waarden in het ontwerpbestemmingsplan. Noch in de regels noch op de verbeelding/ de plankaart is iets terug te vinden over landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In het ontwerpbestemmingsplan bestaan de waarden niet in juridische zin!

Ook missen wij de doorwerking van eerder (deel)gemeentelijk beleid zoals Bouwen aan een groen Hillegersberg-Schiebroek.

Dit punt wrekt zich vooral langs de Strekkade, hier spelen nu niet beschermde landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het gevolg is dat er niet extra beschermd wordt, maar dat er extra gebouwd mag worden ivm een eveneens oude belofte bij het vorige plan dat de bouwmogelijkheden voor de bestemming tuin gelijk zouden worden getrokken. Die bouwmogelijkheden zijn echter niet afgewogen tegen de extra bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Ons verzoek is dan ook om de landschappelijke en cultuurhistorische waarden daadwerkelijk en ook extra te beschermen en voor de Strekkade te werken met een Beeldkwaliteitsplan.

Mijn tweede punt betreft de bescherming van de groene oevers van de plassen.

In het vigerende plan werden de oevers in belangrijke mate beschermd door de bouw van botenhuizen te verbieden op de bestemming water. Althans het was de bedoeling om die oevers op die wijze te beschermen. Er is echter niet veel van terechtgekomen. Als stichting hebben wij geconstateerd dat er 45 illegale botenhuizen zijn gebouwd. Voordat met de opstelling van het nieuwe bestemmingsplan werd begonnen hebben wij (ruim 2 jaar geleden) om handhaving van de illegale bouw gevraagd. De gemeente heeft hierop pas na 2 jaar formeel geantwoord. Men wil eerst

een Beeldkwaliteitsplan opstellen. Dat bkp is er nu. Hoe wrang is het op nieuw, dat wij als verzoekers om handhaving formeel juridisch geen inbreng kunnen hebben in dit plan. Ook dit zal door het college worden vastgesteld. Ons belangrijkste bezwaar is dat de formulering ten aanzien van de illegaal gebouwde botenhuizen betekent dat de illegale situatie wordt gedoogd. Bij strijdigheid 4 staat namelijk dat er NIET gehandhaafd zal worden bij illegale botenhuizen op de bestemming water. Het is juist onze bedoeling dat er WEL gehandhaafd wordt voor deze illegale situaties. Voor nieuwe situaties kunnen we ons wel vinden in het bkp, mits de veelheid aan illegale botenhuizen wordt aangepast en niet blijft bestaan.

Ons verzoek is daarom om alle illegale botenhuizen een passende plek te geven conform het bkp.

Wij hopen met onze inbreng een constructieve bijdrage te leveren aan een beter bestemmingsplan met volwaardige bescherming van de aanwezige waarden.

Inspreken Gebiedscommissie over ontwerp bestemmingsplan Kern en Plassen
18 januari 2022

Geachte voorzitter en commissieleden,

Ik ben Rob Beek, secretaris van de Stichting tot Behoud Kern en Plassen Hilleegersberg. In november vorig jaar besprak u het ontwerp Beeldkwaliteitsplan Botenhuizen Bergse Plassen. Het BKP wordt vastgesteld door het college. Het is een beleidsplan en dat betekent dat bewoners geen gelegenheid krijgen om inbreng te leveren. Gelukkig de gebiedscommissie wel. Daarom waren wij blij dat wij u onze inbreng konden sturen. Het is jammer dat ons niet duidelijk is wat u daarmee hebt gedaan en wat uw advies richting het college is over dit BKP.

Ik roep in herinnering dat wij bij brief van 19 september 2019 als Stichting hebben gevraagd om handhaving van de meer dan 43 illegale botenhuizen. Daarbij hebben wij een inventarisatie gevoegd. Eerst in oktober 2021 hebben wij na herhaaldelijke navraag bevestiging van ontvangst gekregen.

Wij hebben begrepen dat het BKP zijn vertaling moet krijgen in het Bestemmingsplan, waarvan het ontwerp nu voorligt. Het vastgestelde BKP en het vastgestelde BP worden vervolgens gebruikt om ons handhavingsverzoek te gaan behandelen. Dat het BP op dit punt duidelijker moet zijn heeft Tineke van Oosten al aangegeven.

Waar ik uw aandacht voor vraag is de afhandeling van het handhavingsverzoek. Onze ervaring bij concrete cases is dat wij als stichting niet betrokken worden bij de afhandeling bij concrete gevallen. Navraag levert op dat wij niet worden gezien als direct belanghebbend. Wij zijn van mening dat zeker gelet op onze statutaire doelstelling wij wel degelijk belanghebbend zijn. Zeker als wij een handhavingsverzoek, zienswijze of bezwaar indienen. Belanghebbend betekent dat wij betrokken worden bij het proces voorafgaand aan besluitvorming, toezending van het gemotiveerde besluit en ruimte voor het indienen van bezwaar op basis van het genomen besluit. Het is toch te gek voor woorden dat wij wel een handhavingsverzoek mogen indienen, maar vervolgens op geen enkele wijze betrokken worden bij de afhandeling daarvan.

Het college heeft in onze ogen de mogelijkheid om ons als stichting wel degelijk te betrekken bij de afhandeling en ons als belanghebbende te erkennen of in ieder geval als zodanig te behandelen.

Onze vraag is of de gebiedscommissie ons wil steunen en het college wil adviseren om de Stichting tot Behoud Kern en Plassen als belanghebbende te betrekken bij de behandeling van ons handhavingsverzoek met betrekking tot de illegale botenhuizen.

Rob Beek, secretaris SBKPH