



Aan de gemeenteraad

**Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?**

Het college heeft besloten de ontwerpwijziging van het omgevingsplan ten behoeve van het Project Spoorweghaven ter inzage te leggen.

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

Niet van toepassing.

**Toelichting:**

*Aanleiding*

In juni 2024 heeft de gemeenteraad het Masterplan Feyenoord City 2.0 (ook wel 'Rotterdams Tij') vastgesteld en de Gebiedsvisie Stadionpark en het daaronder vallende Masterplan Feyenoord City herzien. In dit Masterplan wordt gesproken over het realiseren van circa 7.000-9.500 woningen en circa 350.000 m<sup>2</sup> aan functies, waaronder ook recreatie.

Onderdeel van het Masterplan is het Getijdenpark, dat in de Nieuwe Maas wordt gerealiseerd tussen het Mallegatplot en het Eiland van Brienenoord. In de huidige situatie liggen er op de beoogde locatie van het Getijdenpark in het Zuiddiepje een aantal woon- en hobbyschepen (voormalige werkschepen).

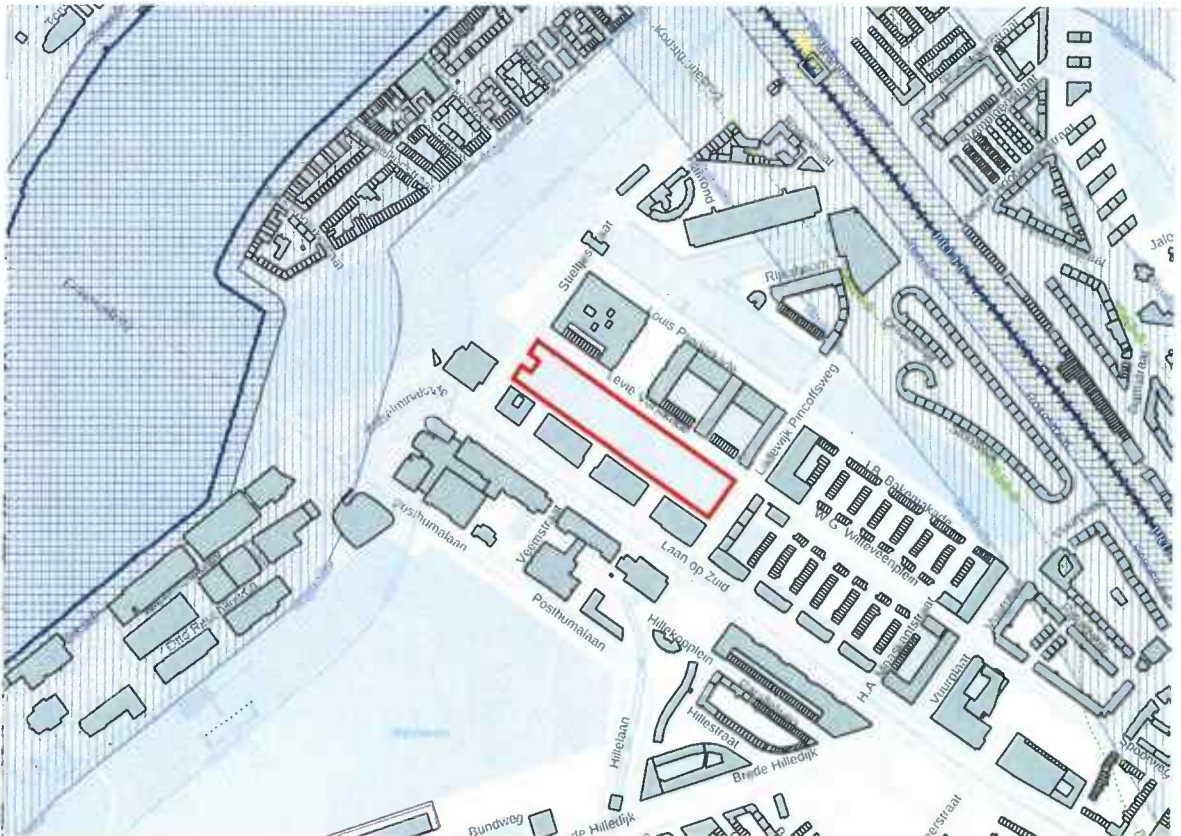
Het college heeft op 21 november 2023 besloten om voor deze eigenaren zoveel mogelijk een passend alternatief te vinden. Het beste alternatief is de Spoorweghaven geworden. Deze haven ligt grotendeels leeg en de exploitant van de haven, Rotterdam Marina, heeft belangstelling om deze haven in te richten voor voormalige binnenvaartschepen. Deze schepen worden niet meer beroepsmatig gebruikt maar er wordt op gerecreëerd of op gewoond.

Op basis van het omgevingsplan van rechtswege, gebied 'Kop van Zuid', is wonen op een schip niet toegestaan in de Spoorweghaven. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.



### Plangebied

De Spoorweghaven ligt in de wijk Feijenoord, tussen de Stieltjesstraat en de Lodewijk Pincoffsweg. De grenzen van de planlocatie worden gevormd door de Spoorweghavenbrug en door de kades van de Spoorweghaven. De kades vallen buiten de planlocatie.



Afbeelding: Planlocatie, rood omkaderd

### Inhoud van het wijzigingsplan

Het nu voorliggende (ontwerp)wijzigingsplan maakt (door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonschip ligplaats') maximaal 17 woonschepen mogelijk in de Spoorweghaven. De woonschepen bevatten maximaal één woning per woonschip. Hierop is één uitzondering mogelijk. In de Spoorweghaven is één woonschip toegestaan waarin 3 woningen mogelijk zijn. Wanneer dit woonschip met meerdere woningen in gebruik is, is het verder voor 14 woonschepen toegestaan om aan te leggen in de Spoorweghaven. Ten behoeve van deze woonschepen worden bijbehorende voorzieningen ten behoeve van woonschepen gerealiseerd, zoals aanlegsteigers. De in het ter plaatse geldende (tijdelijke) omgevingsplan voor het gebied Kop van Zuid opgenomen bestemming 'jachthaven' blijft ongewijzigd. Hierdoor kunnen in dit gebied ook (nog steeds) recreatieve boten afmeren.

Gezien de nieuwe inrichting van de haven, zullen dit waarschijnlijk eenzelfde soort voormalige binnenschepen zijn. Jachten kunnen immers goed terecht in de Entrepothaven.



### *M.e.r.-beoordelingsplicht*

Gezien de plaats, aard en omvang van de ontwikkeling is beoordeeld of sprake is van een m.e.r.- (beoordelings)plichtige activiteit. De ontwikkeling is geen nieuw stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Om te bepalen of een plan-m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, heeft de DCMR gebruik gemaakt van de Beslisboom uit de Handreiking stedelijke ontwikkeling. Op basis hiervan is vastgesteld dat de functie in hoofdlijnen vergelijkbaar blijft met de bestaande planologische situatie. Omdat de ontwikkeling niet leidt tot significante milieugevolgen en geen categorie uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit van toepassing is, is geconcludeerd dat geen m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Een m.e.r.-beoordelingsbesluit is derhalve niet noodzakelijk.

### *Evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

De ontwikkeling die in deze wijziging van het omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt is getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hieruit volgt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders en dat wordt voldaan aan instructieregels. Daarnaast is per milieuthema onderzocht of het plan voldoet aan de geldende instructieregels en indien van toepassing vigerend beleid en/of verordeningen. Vanuit deze toetsingen komen geen punten naar voren die het plan onuitvoerbaar maken.

### *Parkeren*

Op grond van de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets Rotterdam 2025 zijn voor deze ontwikkeling 9 extra parkeerplaatsen nodig. Deze parkeerplaatsen zijn niet te realiseren in het gebied, zonder dat dit ten koste gaat van openbaar groen of voetgangersgebied.

Daarom is aanleiding gezien van de parkeereis af te wijken en gebruik te maken van artikel 16 van de beleidsregeling: bijzonder gemeentelijk belang. Voor toepassing van dit artikel gelden de volgende argumenten:

a. Gebiedsbelang

Voor het Getijdenpark Feijenoord is het van groot belang dat de schepen uit het Zuiddiepje een andere locatie krijgen. Anders kan niet gestart worden met de gebiedsontwikkeling. Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar mogelijk alternatieve ligplaatsen voor dit type schepen. De Spoorweghaven is de enige geschikte plek in Rotterdam waar dit soort schepen kunnen liggen en er ruimte beschikbaar is.

b. Strijdigheid met gemeentelijk beleid

Het realiseren van extra parkeerplaatsen in deze stenige omgeving is niet mogelijk zonder dat dit ten koste gaat van het schaarse groen dat aanwezig is. Dat is strijd met diverse gemeentelijke beleidskaders zoals Visie Openbare ruimte (2019-2029), Binnenstadkoers, Stadvisie Rotterdam, Transformaties van buitendijks havenkades, die allemaal streven naar meer recreatieve en groene functies in de buitenruimte en een vermindering van parkeerplaatsen.

Op basis het bijzonder gemeentelijke belang wordt afgeweken van de eis om extra parkeerplekken te maken.

### *Participatie*

De omgeving van de Spoorweghaven en de twee betrokken wijkraden zijn via bewonersbrieven geïnformeerd over de komst van (bewoonde) schepen in de Spoorweghaven. Op 15 januari en 8 april 2025 heeft de gemeente twee inloopavonden



georganiseerd. Deze bijeenkomsten zijn begeleid door de gemeente Rotterdam en Rotterdam Marina (exploitant van de Spoorweghaven). De bezoekers kregen een mondelinge toelichting op de nieuwe inrichting van de Spoorweghaven en het type schip dat welkom is in de haven.

Op verzoek van enkele omwonenden, is een deel van het ontwerp aangepast. In het ontwerp zijn de schepen die recht voor de huizen van de bewoners aan de S. van Ravesteynkade waren gepland, weggehaald. Daarnaast zijn er antwoorden gestuurd op de vragen die zijn gesteld tijdens en na afloop van de bewonersavonden. Ook is er gehoor gegeven aan het verzoek om de omgeving van de Spoorweghaven te vergroenen. Deze laatste ontwikkeling is in gang gezet en wordt gefinancierd vanuit de Groenagenda. Op 29 april 2025 hebben de projectmanager van de gemeente en de havenmeester van Rotterdam Marina een toelichting gegeven bij de gezamenlijke bijeenkomst van de VvE's Spoorweghaven.

Niet alle omwonenden zijn gelukkig met deze ontwikkeling. Ze vrezen voor overlast van deze nieuwe bewoners, met name geluidsoverlast.

#### *Informatie tijdens terinzagelegging*

De ontwerpwijziging van het omgevingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Naast de vereiste bekendmaking hiervan in het Gemeenteblad zullen de bewoners die hierom hebben gevraagd actief (per mail) gewezen worden op de terinzagelegging.

#### *Communicatie/Voorlichtingsaspecten*

De raadsinformatiebrief is openbaar en wordt ook per mail gedeeld met de bewoners die hebben gevraagd om op de hoogte te worden gehouden.

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

##### Financieel

Rotterdam Marina investeert in de nieuwe inrichting van de Spoorweghaven. Denk aan de aanlegsteigers en bruggen naar de pontons. Deze verantwoordelijkheid van Rotterdam Marina is vastgelegd in de contracten die zijn gesloten tussen de gemeente Rotterdam en Rotterdam Marina.

De aansluiting op het riool wordt door de gemeente uitgevoerd. De kosten om alle schepen aan te sluiten op het riool zijn geraamd op een bedrag van € 770.000. Sinds 1 oktober jl. is bekend dat een tweetal schepen uit het Zuiddiepje gebruik maakt van de mogelijkheid om zich te verplaatsen naar de Spoorweghaven. De verhuizing en de aansluiting op het gemeentelijk hoofdriool voor deze twee schepen wordt betaald uit het budget van het Getijdenpark Feijenoord. Voor de aansluiting van de overige schepen wordt nog budget gezocht. Op die manier wordt geprobeerd een optimale (riool)oplossing te bereiken. Mocht dat niet lukken, dan vallen we terug op de methode die in vele havens wordt gebruikt en dat is dat er gebruik wordt gemaakt van een aangewezen lozingspunt. Eigenaren van schepen kunnen op zo'n lozingspunt hun afvalwater kwijt.

Omdat deze TAM-IMRO procedure vóór eind van het jaar terinzage moet worden gelegd, is het niet mogelijk te wachten.



De vergroening van de omgeving van de Spoorweghaven wordt gefinancierd vanuit de Groenagenda.

Hiermee is het plan financieel rond en economisch uitvoerbaar.

#### Juridisch

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen van de gemeente Rotterdam van rechtswege overgegaan in het Omgevingsplan Rotterdam. Dit is een tijdelijke situatie totdat alle bestemmingsplanregels volgens de systematiek van de Omgevingswet omgezet zijn. Deze omzetting van de bestemmingsplanregels van het tijdelijke naar het nieuwe deel moet voor 1 januari 2032 plaatsvinden. Dat houdt in dat het Omgevingsplan Rotterdam vanaf dan volledig moet zijn en moet voldoen aan alle eisen van de Omgevingswet.

Om te voorkomen dat planvorming (en in het bijzonder gebiedsontwikkeling) onaanvaardbare vertraging oploopt bij de omzetting van de bestemmingsplanregels is het mogelijk om het Omgevingsplan Rotterdam te wijzigen met de Tijdelijke alternatieve maatregel Omgevingsplan via de IMRO-standaard (TAM-IMRO plan).

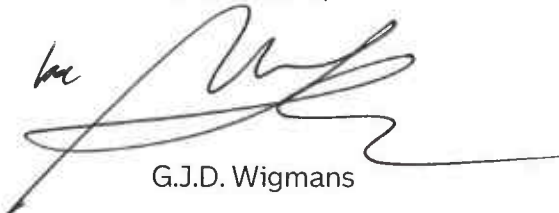
In de tijdelijke situatie worden met de bestaande techniek en met toepassing van de standaarden van de Wet ruimtelijke ordening (IMRO-standaard) wijzigingsbesluiten van het Omgevingsplan Rotterdam bekendgemaakt en gepubliceerd.

Inhoudelijk worden de TAM-IMRO plannen wel conform de regels en (milieu)eisen uit de Omgevingswet opgesteld en passen dus binnen de nieuwe regelgeving. Het is mogelijk om tot eind 2025 wijzigingen van het Omgevingsplan Rotterdam ter inzage te leggen met een zogeheten TAM-IMRO plan. Daarna moeten wijzigingen van het Omgevingsplan Rotterdam volgens de nieuwe systematiek worden opgesteld.

Onderhavig plan is een TAM-IMRO plan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

  
G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

  
C.J. Schouten

#### **Bijlage(n):**

1. TAM-omgevingsplan Spoorweghaven (Motivering en planregels)
2. TAM-omgevingsplan Spoorweghaven (Verbeelding)