

BIJLAGE 1

Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve  
wijzigingen

## Deel A - Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

### 1 Reclamant 1

#### 1.1 Bouwhoogte originele uitbouwen opnemen

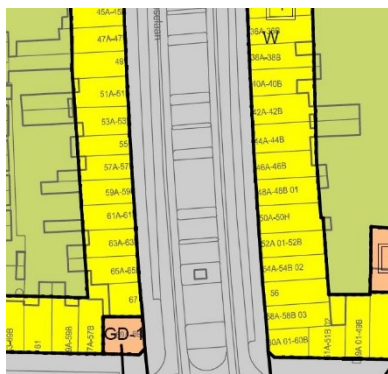
Reclamanten geven aan dat bij een aantal panden aan de Claes de Vrieselaan (even en oneven zijde) de originele achterhuizen niet op de verbeelding staan, maar bestemd zijn als Tuin. Deze achterhuizen (in twee bouwlagen) zijn echter in gebruik als woning en zijn onlosmakelijk verbonden met de huizen. Daarnaast zijn de achterhuizen vele malen ruimer dan de bebouwingsmogelijkheden in de bestemming 'Tuin'.

#### Reactie:

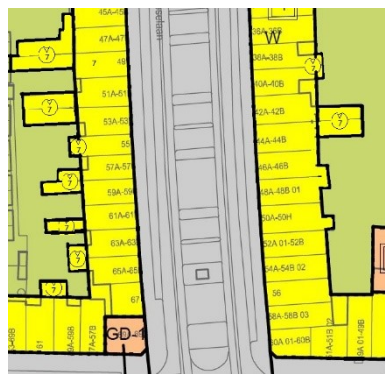
Als gevolg van het overgangsrecht zijn de originele achterhuizen in het ontwerpbestemmingsplan nog steeds toegestaan. Daarbij heeft een groot aantal panden inclusief de achterbouw de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' gekregen, met daarbij de opgeworpen drempel tot sloop. Toch lijkt het ons beter omwille van een juiste weergave van bestaande rechten de achterhuizen met een bouwhoogte van maximaal 7 meter op de verbeelding aan te geven.

#### Voorstel: aanpassen verbeelding

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren. En de verbeelding als volgt aan te passen:



*Uitsnede ontwerp*



*Uitsnede voorstel*

#### 1.2 Geen extra bouwlaag toestaan bij Claes de Vrieselaan 42-44

Reclamant geeft aan dat het aantal bouwlagen te globaal is weergegeven. De panden hebben ter plaatse 3 bouwlagen, terwijl 4 bouwlagen zijn toegestaan. Reclamant vindt een extra dakopbouw ongewenst voor het straatbeeld.

Reclamanten zien graag de bouwcontouren en bouwhoogten op de juiste wijze, zoals deze nu gebouwd zijn, weergegeven op de plankaart. Reclamanten zijn van mening dat, zoals het nu op de plankaart is weergegeven, niet klopt met de huidige situatie.

#### Reactie:

Het toegestane aantal bouwlagen is overgenomen uit het bestemmingsplan van 2009. Het nieuwe bestemmingsplan heeft niet als doel deze bouwmogelijkheid weg te nemen. De betreffende percelen maken deel uit van een beeldbepalende straatwand, maar liggen niet in het beschermd stadsgezicht.

In het bestemmingsplan is opgenomen wat op een bepaalde locatie toegestaan is, niet wat op dat moment de huidige situatie is.

Voorstel: ongegrond

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

## **2 Reclamant 2**

### **2.1 Tekstuele aanpassing toelichting ontstaan Delfshaven**

Reclamant geeft aan dat in de toelichting staat dat Delfshaven rond 1500 is ontstaan, terwijl dit rond 1400 moet zijn.

Reactie:

In de cultuurhistorische verkenning Middelland & Nieuwe Westen staat dat Delfshaven in 1389 is ontstaan, dus het jaartal kan worden aangepast.

Voorstel: toelichting aanpassen

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

In paragraaf 3.1.1 in de toelichting het jaartal 1500 te vervangen door 'rond1400' en de volgende tekst toe te voegen: *De nederzetting Delfshaven ontstond aan de monding van de Delfshavense Schie, de vaart die in 1389 tussen Overschie en de Nieuwe Maas is aangelegd. Delfshaven fungeerde als satellithaven van Delft.*

### **2.2 Stukje Nieuwe Binnenweg is meer archeologisch waardevol**

Reclamant ziet geen reden om de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 1' te leggen op een strook langs de Hoodrift tussen de C.P. Tielestraat en Aelbrechtskade. Hij verzoekt deze te verwijderen. Reclamant verwacht meer waarden aan te treffen aan weerszijden van de Nieuwe Binnenweg en voor de Nieuwe Binnenweg zelf tussen Heemraadsplein en de Lage Erfbrug en vraagt de genoemde bestemming daar te leggen. Dit omdat rond de Hoodrift op historische kaarten vooral sprake was van weiland, terwijl rond de andere genoemde wegen sprake was van een voetpad uit de 15<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> of 17<sup>e</sup> eeuw naar Delfshaven.

Reactie:

Bij de indeling van de verschillende verwachtingswaarden is in dit geval vooral van belang geweest de vermoedelijke locatie van een vroegere waterkering ter hoogte van de huidige Hoodrift plus een strook waar bebouwing langs de Aelbrechtskade was ontstaan. Het 17<sup>e</sup>-eeuwse voetpad is niet specifiek aangemerkt, maar ook daar rust in voldoende mate archeologische bescherming op, gelet op de andere archeologische dubbelbestemmingen.

Voorstel: ongegrond

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

### 3 Reclamant 3

#### 3.1 Aantal bouwlagen voor de achterbouw van Zwaerdecroonstraat 2-6

Reclamant geeft aan dat door een fout in het ontwerp bestemmingsplan vijf panden (waarin twintig wooneenheden) worden benadeeld. Het betreft Zwaerdecroonstraat 2 en 's-Gravendijkwal 137, 139, 141 en 143.

In het ontwerpbestemmingsplan is een ongewenste vierlaagse bebouwing toegestaan aan de achterzijde van Zwaerdecroonstraat 6. Reclamant is van mening dat door de mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt het toegestane bouwvolume te groot is voor de omliggende bebouwing. De tuinen van de Zwaerdecroonstraat 2 en 's Gravendijkwal 137 en 139 zullen geen zonlicht meer ontvangen en het vrije uitzicht zal verdwenen zijn. Voor de panden aan de 's Gravendijkwal 141 en 143 zal er geen privacy meer zijn op de balkons.

Reclamant doet het voorstel de vier lagen te beperken tot een bouwdeel met een diepte van 11,35 meter vanaf de voorgevel. De hoogte van huidige achterbouw wil hij maatgevend maken voor het daarachter liggend deel van het perceel. Het meest zuidelijk gelegen deel van het vlak met de ongewenste bouwhoogte betreft een inmiddels verdwenen schuurtje op een naastgelegen perceel. Dit dient bestemd te worden als tuin.

Reclamant geeft aan dat voor het pand Zwaerdecroonstraat 2 niet nodig is de maximale bouwhoogte van vier lagen over het volledige pand te leggen. De huidige tweelaagse achterbouw kan op de verbeelding worden overgenomen.

#### Reactie:

Voor zover na te gaan is er geen specifieke reden om voor de achterbouw van no. 6 vier lagen met kap toe te staan. Dat past niet in de situatie. Inmiddels is een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van Zwaerdecroonstraat 6. Bij deze vergunning is rekening gehouden met de bovenstaande zienswijze. Er is geen bezwaar of beroep ingediend tegen de vergunning.

Wat no. 2 betreft: het volledig benutten van de huidige bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan zou, gezien de ligging van het pand in een binnenhoek, niet mogelijk zijn. De huidige situatie is hier maatgevend.

Het schuurtje op het perceel behorend bij 's-Gravendijkwal 141 is niet meer aanwezig, maar er is geen reden om het bouwrecht weg te nemen. Voor de bouwhoogte wordt aangesloten bij het naastgelegen perceel Zwaerdecroonstraat 6.

#### Voorstel: verbeelding aanpassen

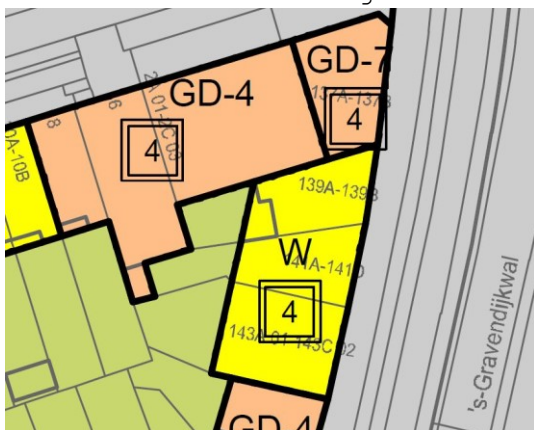
Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan voor nummer 6 volgens de verleende vergunning aan te passen en voor nummer 2 volgens de zienswijze.

De uitwerking daarvan is als volgt. In het vergunde bouwplan zien we:

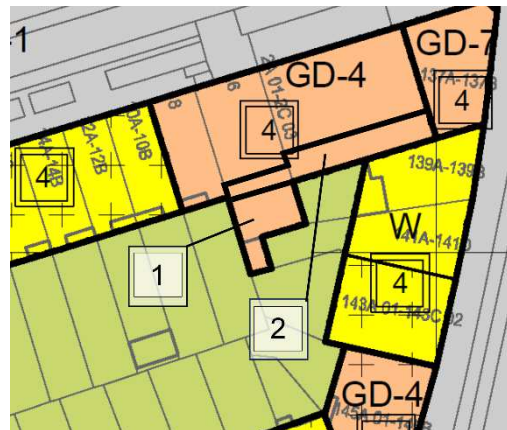
De 1e bouwlaag (BG) loopt tot de achtergrens van het kadastraal perceel;  
 De 2e bouwlaag is 13,3m diep. De achtergevel ligt op de lijn van de achterzijde van de bebouwing ten westen van het pand, inclusief de balkons;  
 De 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> bouwlaag zijn 12,0m diep. De achtergevel ligt gelijk aan de achtergevel van de naastgelegen bebouwing ten westen van het pand, exclusief de balkons.

Vertaald naar de verbeelding van het bestemmingsplan:

- Op 12,00 meter vanaf de voorgevel van huisnummer 6 wordt een lijn getrokken parallel aan de voorgevel. Vóór deze lijn (vanaf de voorgevel gezien) geldt de bouwaanduiding 'maximaal 4 bouwlagen'. Achter deze lijn, tot aan de denkbeeldig doorgetrokken lijn die de grens met de bestemming Tuin vormt, geldt een bouwaanduiding 'maximaal 2 lagen'.
- Het bouwdeel van huisnummer 6 dat achter de laatstgenoemde lijn ligt, krijgt een bouwaanduiding 'maximaal 1 laag'.
- Op 9,50 meter vanaf de voorgevel van huisnummer 2 wordt een lijn getrokken parallel aan de voorgevel. Vóór deze lijn (vanaf de voorgevel gezien) geldt de bouwaanduiding 'maximaal 4 bouwlagen'. Achter deze lijn, tot aan de lijn die de achterkant van het kadastraal perceel volgt, geldt een bouwaanduiding 'maximaal 2 lagen'.
- Het deel van de bestemming GD-4 op het perceel behorend bij 's-Gravendijkwal 141 krijgt de bouwaanduiding 'maximaal 1 laag'.



*Uitsnede ontwerp*



*Uitsnede voorstel*

#### **4 Reclamanten Heemraadssingel e.o.**

##### **4.1 Bestemmingsplan gaat uit van verouderd beleid; het is beter om een omgevingsplan te maken**

Reclamant geeft aan dat het niet slim is om een nieuw bestemmingsplan te maken gebaseerd op vigerend, vaak oud beleid. Reclamant vindt het beter om vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan te maken.

Reactie:

Er wordt voortdurend gewerkt aan nieuwe visies en beleid op onderwerpen. Zodra nieuw beleid is vastgesteld, kunnen keuzes in het bestemmingsplan worden vertaald naar juridische regels. Recent vastgesteld beleid wordt verwerkt in dit bestemmingsplan. Een omgevingsplan vaststellen neemt (veel) meer tijd in beslag dan het afmaken van het plan volgens de procedure onder het oude recht. Het is wenselijk zo snel mogelijk een actueel planologisch kader te hebben voor toetsing van plannen en initiatieven.

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, maakt het van rechtswege deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Op een later moment wordt het omgezet met een procedure voor wijziging van het omgevingsplan. Dit zal gebeuren volgens de prioritering voor de omzetting van alle Rottterdamse bestemmingsplannen. De wetgever geeft gemeenten daarvoor tot 1 januari 2032 de tijd.

Voorstel: vka

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

#### **4.2 Gemiste kans, want met Omgevingsplan is betere communicatie mogelijk.**

Reclamant geeft aan dat bij het maken van een Omgevingsplan betere communicatie en afstemming mogelijk is met de wijken. De communicatie bij het maken van het bestemmingsplan vindt reclamant ronduit slecht. Er is niet geprobeerd om het gesprek met de wijk aan te gaan over bijvoorbeeld de herinrichting van de Heemraadssingel en de Claes de Vrieselaan. Reclamant vindt dat actieve bewoners geholpen zijn als de overheid uitlegt dat de regels de gewenste ontwikkelingen niet in de weg staan, maar juist kunnen versterken. Reclamant kan niet zien of het bestemmingsplan ongewenste ontwikkelingen tegengaat.

Reactie:

Iedereen is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen en er zijn drie digitale (het was coronatijd) informatieavonden gehouden. Tijdens deze informatieavonden was er gelegenheid vragen te stellen aan de gemeente. In de toelichting bij het bestemmingsplan is in hoofdstuk 4 een uitgebreide toelichting gegeven over de wijzigingen ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. Daarin is te lezen welke gewenste ontwikkelingen worden bevorderd en welke ongewenste worden tegengegaan met de regels van het plan. Aangezien de stad en de behoeften van zijn inwoners veranderen, is het maken van beleid een continu proces. In het plan wordt het meest actuele beleid verwerkt. Het bestemmingsplan wordt niet voor 10 jaar vastgesteld. Zoals onder 4.1 uiteengezet, gaat het onderdeel uitmaken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het omgevingsplan kan wanneer dit nodig is elk moment gewijzigd worden. De bestemmingen voor het openbaar gebied zijn globaal en maken allerlei vormen van inrichting mogelijk. Naast bestemmingsplannen stelt de gemeente inrichtingsplannen op. Een inrichtingsplan is het plan om met de wijk in gesprek te gaan over de inrichting van het openbaar gebied.

Voorstel: vka

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

#### **4.3 Toelichting korter en meer concreet over gemaakte keuzen**

Reclamant had graag een korte toelichting gezien, waarin vooral uitgelegd wordt wat het beleid is op de hoofdonderwerpen waarvoor in het bestemmingsplan regels zijn opgenomen. Reclamant pleit voor een insteek die meer gericht is op verbetering van de leefomgeving in alle facetten: diverse en inclusieve wijken, veiligheid, vergroening, de aansluiting op de omliggende wijken en gebieden, klimaatbestendigheid, ruimte voor de energietransitie, gewenste en ongewenste functies etc. Reclamant geeft aan dat maatschappelijke voorzieningen die van groot belang zijn voor de leefbaarheid, zoals buurthuizen, niet worden genoemd. Ook vraagt reclamant zich af of het bestemmingsplan het straks mogelijk maakt de wegenstructuur aan te passen, bijvoorbeeld ten behoeve van max 30 km voor auto's op de 'hoofdwegen'.

Reclamant had graag gezien dat uit de toelichting het elan spreekt van het College van B&W dat de stad toekomstbestendig wil maken, waarbij juist in de woonwijken het gaat om een hoge kwaliteit van de openbare ruimte, ruimte voor lopen en fietsen, beschermd stadsgezicht, woningen voor iedereen en maatschappelijke functies die het samenleven in de stad ondersteunen en versterken.

#### Reactie:

In de toelichting van een bestemmingsplan wordt ingegaan op beleid van de onderwerpen die voor het plan relevant zijn. Omdat het in het bestemmingsplan moet gaan om ruimtelijk relevante onderwerpen, zullen sommige maatschappelijke thema's, hoe belangrijk ook, genoemd worden maar worden er geen regels aan verbonden.

Buurthuizen en andere maatschappelijke voorzieningen worden binnen de bestemming 'Maatschappelijk' toegestaan. Het bestemmingsplan regelt op hoofdlijnen de inrichting van de buitenruimte, en biedt daarmee flexibiliteit om huidige 50 km-wegen in te richten als 30 km-wegen.

Het omgevingsplan heeft een bredere insteek dan een bestemmingsplan. Bij het omzetten van bestemmingsplannen naar het omgevingsplan zal de gemeente gebruik maken van de ruimere mogelijkheden om zaken te regelen die ten goede komen aan de leefomgeving.

Het elan waar reclamant over spreekt, blijkt uit de Omgevingsvisie en ander beleid voor de stad. Dat ligt ten grondslag aan alles waar de gemeente op inzet voor een mooiere stad, ook aan juridische instrumenten als het bestemmingsplan en het omgevingsplan.

Voorstel: vka

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

#### **4.4 Toelichting over geluidbelasting is niet duidelijk**

Reclamant vindt de paragraaf over de geluidbelasting (paragraaf 6.4.2 van de toelichting) niet te snappen. Het zou mooi zijn als er een beter verhaal komt met het streven naar leefbaarheid door aanleg van ander type bestrating in combinatie met overal een maximumsnelheid van 30 km.

##### Reactie:

Het stuk is inderdaad vrij technisch gesteld. Het komt erop neer dat er 251 situaties in het plangebied zijn onderzocht, waar nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk zijn gemaakt. Het gaat bijvoorbeeld om panden met nu winkels op de begane grond, waar wonen mogelijk is gemaakt, maar ook om panden waar woonlagen bovenop mogen worden gebouwd, al of niet voorafgegaan door een procedure voor het afwijken van de regels. De kernboodschap van de paragraaf is dat alle onderzochte locaties aan de wettelijke geluidseisen voldoen. Wel moeten er hogere waarden worden vastgesteld.

In een bestemmingsplan wordt niet geregeld hoe hard ergens gereden mag worden noch welk type bestrating wordt gebruikt. Uit geluidsonderzoek dat ten behoeve van een bestemmingsplan wordt verricht, kan wel de noodzaak blijken tot het nemen van dergelijke maatregelen, maar dat is hier niet aan de orde.

##### Voorstel: toelichting aanpassen

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de tekst in de toelichting te verduidelijken volgens de bovenstaande reactie.

#### **4.5 Groen, natuur en biodiversiteit**

Ten aanzien van groen, natuur en biodiversiteit stelt reclamant de volgende vragen:

1. In het hele verhaal mist het feit dat de Heemraadssingel onderdeel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur en onderdeel is van verbinding tussen de Buitenpolder, via Vroesenpark, richting het park bij de Euromast richting de rivier. Aangevuld inmiddels met het Essenburgpark, de Spoortuin en het Tuschinski park.
2. Komen er regels om verdere verstening van voortuinen tegen te gaan ten behoeve van parkeren? En in positieve zin om ontharding van achtertuinen en -terreinen, straten, stoepen en pleinen te bevorderen?
3. Komen er regels voor het vergroenen van gevels en daken? Niet alleen bij nieuwbouw, maar ook bij bestaande bouw?
4. Komen er regels voor herplanting na het kappen van bomen?
5. Wordt inperking mogelijk van hondenuitlaatzones tbv meer groen, sport-, recreatie- en speelbaarheid?

##### Reactie:

1. In de toelichting wordt relatief kort ingegaan op het thema Natuur en het daarmee verband houdende Rotterdamse beleid, waaronder de in 2014 vastgestelde Rotterdamse Natuurkaart. In paragraaf 6.8.1.1 is aangegeven dat de randen van het bestemmingsplangebied en het Heemraadspark zijn aangemerkt als groenstructuur.

2. Parkeren in voortuinen is slechts toegestaan waar dat expliciet op de verbeelding van het plan is aangeduid. We kunnen wel regels bedenken om verstening van tuinen tegen te gaan, maar als we elke Rotterdamse tuin moeten controleren op hoeveel tegels er liggen, komen we menskracht te kort. Vooralsnog kiezen we ervoor mensen niets te verplichten, maar te stimuleren hun tuinen groener te maken met een subsidieregeling voor individuele bewoners of voor gezamenlijke initiatieven in de buurt. In de openbare ruimte ziet de gemeente kansen om met een groenere inrichting de stad klimaatbestendiger te maken. Wij verwijzen naar 'Rotterdam gaat voor groen: de groenagenda 2023-2026'.
3. De gemeente wil ervoor zorgen dat de stad beter tegen de gevolgen van extreem warm, droog en nat weer kan. Rotterdammers kunnen daarom met ingang van 1 juli 2023 een subsidie aanvragen voor de aanleg van meer groen zoals een verticale tuin, het opvangen van regenwater, aansluiten hemelwaterafvoer op gescheiden rioolstelsel en hittemaatregelen.
4. De gemeente heeft regels over het kappen van bomen en de herplantplicht gesteld in de Algemene Plaatselijke Verordening van Rotterdam (APV).
5. Uitlaatzones wijst de gemeente aan in de APV. Dat wordt dus niet in dit bestemmingsplan geregeld. Mogelijk worden uitlaatzones in de toekomst geregeld in het omgevingsplan.

Voorstel: vka

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

#### **4.6 In beschermd stadsgezicht zijn regels nodig voor kleine bouwwerken**

Reclamant vraagt of er regels gelden voor kleine bouwwerken zoals elektriciteitshuisjes. De bouwwerken zijn geen eigendom van de gemeente en daardoor is er een wirwar aan soorten en grootte, vaak totaal niet passend in het beschermd stadsgezicht. Bovendien kan de gemeente niets doen tegen bijvoorbeeld bekladding en beplakking, omdat het geen gemeentelijk eigendom is. Reclamant geeft aan dat het mooi zou zijn om hier regels voor op te nemen en aan te moedigen dat ze door kunstenaars beschilderd worden of - zoals in het Heemraadspark - gebruikt worden als informatiekastjes.

Reactie:

In de openbare bestemmingen zoals 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn kleine gebouwen voor openbaar nut, gemealgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes en dergelijke, niet groter dan 80 m<sup>3</sup> toegestaan. Grotere nutsvoorzieningen zijn op de verbeelding aangegeven met de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'.

Er gelden regels voor kleine bouwwerken in het beschermd stadsgezicht.

Binnen het gebied met de dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie 1', artikel 35.2.2.d zijn geen nieuwe bouwwerken toegestaan in het openbaar gebied.

Voor nieuwe bouwwerken buiten het beschermd stadsgezicht is altijd een positief advies van de Commissie voor omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed nodig.

Enkele nutsgebouwtjes zijn cultuurhistorisch waardevol. Deze liggen binnen het beschermd stadsgezicht en zijn beschermd met de dubbel bestemming Waarde - Cultuurhistorie - 1'.

De suggesties van reclamant zijn zeker zinvol maar kunnen verder niet in het bestemmingsplan geregeld worden.

Voorstel: ongegrond

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

## **5 Stichting Boulevard, werkgroep bestemmingen**

### **5.1 Overgang naar Omgevingsplan**

Reclamant verzoekt: beschrijf de overgangssituatie naar het omgevingsplan en betrek burgers hierbij.

Reactie:

De overgangssituatie naar het omgevingsplan is dit jaar begonnen met de inwerkingtreding van de Omgevingswet en loopt tot 2032. Alle bestemmingsplannen zijn per 1 januari 2024 onderdeel geworden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan wordt nog onder de werking van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld en wanneer het onherroepelijk is, maakt het van rechtswege deel uit van het omgevingsplan.

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan moet vóór 2032 worden omgezet, zodat het aan alle wettelijke vereisten voldoet. Voor de omzetting is de gemeente in veertig gebieden opgedeeld. Elk gebied doorloopt een proces waarvan participatie deel uitmaakt. Andere aanleidingen voor het wijzigen van het omgevingsplan kunnen zijn: nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of het gemeentebreed implementeren van nieuw beleid. Bij elke wijziging van het omgevingsplan wordt een passend participatietraject doorlopen.

Voorstel: vka

Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

### **5.2 Ook inzetten op preventie van onwenselijke situaties**

Kunnen er betere verankeringen komen van de preventie van onwenselijke verbouwingen, handhaving van regels, en fysiek ingrijpen bij overlast en illegale situaties?

Reactie:

In het bestemmingsplan worden regels gegeven voor het bouwen, verbouwen en gebruik van bouwwerken. In hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de gemeente handhavend kan optreden als een situatie in strijd is met de regels van het bestemmingsplan.

Naast dat er een situatie strijdig kan zijn met de regels van

het bestemmingsplan, zijn er ook situaties waarin overlast wordt ervaren of die illegaal zijn en waar de gemeente kan optreden op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Het inzetten op het voorkómen van onwenselijke situaties verdient en heeft voortdurend de aandacht van de gemeente. De toezichthouders van de gemeente kunnen daarbij niet zonder de ogen en oren van de burgers.

Voorstel: vka

Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

### **5.3 Budget en menskracht vrijmaken voor handhavend optreden**

Reclamant verzoekt voor handhavend optreden budget en menskracht vrij te maken bij Stadsontwikkeling en dit op te nemen bij de paragraaf (4.4) over wonen, zakelijk, winkelstraten/detailhandel, horeca etc. En dus niet alleen budget en menskracht vrij te maken bij Stadsbeheer.

Reactie:

Het bestemmingsplan staat het vrijmaken en reserveren van budgetten niet in de weg. Het vrijmaken en reserveren van budgetten zelf wordt niet met het bestemmingsplan geregeld.

Voorstel: vka

Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

### **5.4 Horeca en evenementen Heemraadsplein**

Reclamant merkt op dat het gebruik van de buitenruimte onvoldoende en naar willekeur lijkt te worden geregistreerd vanuit Stadsontwikkeling. Een horecagebiedsplan voor het Heemraadsplein/Heemraadssingel ontbreekt.

De ontwikkelingen op het gebied van evenementen zoals in de nabij gelegen parken worden als zeer ongewenst ervaren en zijn dat ook zeker in een kwetsbaar gebied als het Heemraadsplein en omgeving. Festivals zoals in de parken plaatsvinden, passen duidelijk niet in woonwijken in verstedelijkt gebied. Houd de plein- en park profilering aan die bij het bestemmingsplan hoorde en was vastgesteld.

Reactie:

Op 8 februari 2022 zijn alle nieuwe Horecagebiedsplannen vastgesteld voor 2022 - 2024. Het Horecagebiedsplan 2022 - 2024 Gebied Delfshaven besteedt expliciet aandacht aan het Heemraadsplein.

Het gebruik van openbaar gebied voor evenementen is geregeld in het bestemmingsplan 'Parapluserziening evenementen' van 2022 dus na de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan MLNW, volgens het door de gemeenteraad vastgestelde evenementenbeleid. De regels uit dat bestemmingsplan, die nu al gelden voor het plangebied, worden één op één overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Voorstel: vka

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

## **5.5 Neem 'omgevingsparagraaf' op als waarborg voor de woonomgeving**

Het tegengaan van onwenselijke situaties en het maken en naleven van afspraken over de kwaliteit van de woonomgeving zouden beter moeten gewaarborgd zijn in een omgevingsparagraaf. Reclamant stelt voor om die nu vast op te nemen.

### Reactie:

De leefomgeving is een punt van voortdurende aandacht. Aan de kwaliteit daarvan wordt onophoudelijk gewerkt door de gemeente, samen met burgers, toezichthouders en politie. Dat gebeurt door het maken van beleid, het stellen van regels, het toezichthouden op naleving daarvan, door het bewaken van de openbare orde, het onderhouden van de openbare ruimte, door het signaleren en melden van misstanden en gebreken en het acteren daarop. Het bestemmingsplan, maar ook andere verordeningen van de gemeente bevatten al regels die bijdragen aan het bereiken van doelen ten aanzien van de leefomgeving. Het als zodanig opnemen van een 'omgevingsparagraaf' in de toelichting bij het bestemmingsplan biedt niet de gevraagde waarborg. De toelichting heeft immers geen juridische status.

### Voorstel: vka

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

## **6 Sarfaty Advocaten B.V., Apollolaan 119, 1077 AP Amsterdam, namens AVO Berlage vastgoed B.V. te Amsterdam**

### **6.1 Verleende omgevingsvergunning Aelbrechtskade 148 verwerken**

Reclamant verzoekt om het bouwplan zoals opgenomen in de verleende omgevingsvergunning OMV.21.11.00557 in het bestemmingsplan over te nemen, waarbij het maximaal aantal toegestane bouwlagen weer in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan wordt gebracht (vier bouwlagen).

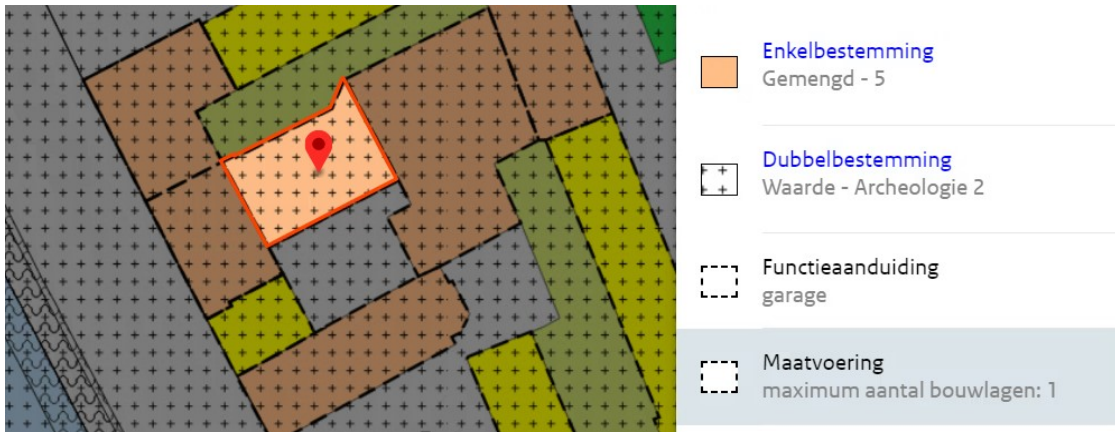
### Reactie:

Voor het bouwplan is eind 2021 vergunning aangevraagd en begin 2024 verleend. Het vigerende bestemmingsplan was het toetsingskader. Bij de aanvraag en in de vergunning is aangegeven dat het naastgelegen binnenterrein een gemeenschappelijke tuin wordt. Wij stellen voor dit met de bestemming 'tuin' te borgen. Dit past bij het feitelijk gebruik en gaat tegen dat de binnenplaats tot parkeerterrein wordt gevormd.

### Voorstel: verbeelding aanpassen

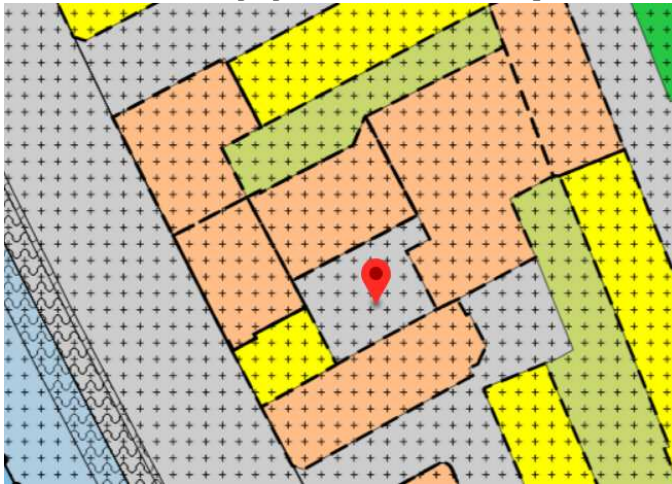
<sup>10</sup> Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan voor de hieronder aangegeven locatie als volgt aan te passen:

De aanduiding Maatvoering wijzigen naar een maximum aantal bouwlagen van 4.



Het perceel aan de Aelbrechtskade waar het maximum aantal bouwlagen wordt gewijzigd van 1 naar 4.

2<sup>o</sup> Wij stellen u voor de bestemming Verkeer-Erf op het perceel, hieronder aangegeven met een speld, te wijzigen in Tuin.



## 7 Reclamant 7

### 7.1 Eenlaagse aanbouw toestaan op binnenterrein Aelbrechtskade

Reclamant geeft aan dat hij het een goed plan vindt om over het gehele hoekblok Hooidrift-Aelbrechtskade een eenlaagse aanbouw te bouwen met een sedumdak en voldoende dakramen.

#### Reactie:

Wij merken op dat het bestemmingsplan zich niet verzet tegen het voorstel.

#### Voorstel: vka

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

## 8 Reclamant 8

### 8.1 Nieuw beleid versus consoliderend bestemmingsplan

Reclamant heeft begrepen dat het bestemmingsplan geen nieuw beleid maakt en dat alleen vastgesteld beleid is opgenomen. Reclamant merkt op dat het opnemen van de dubbelbestemming

Waarde - Cultuurhistorie 2 wel nieuw beleid is, en verzoekt daarom deze dubbelbestemming te verwijderen.

In het geval de gemeente tóch besluit deze dubbelbestemming op te nemen, verzoekt reclamant een grondiger analyse van het plangebied uit te voeren en te overwegen op meer urgente onderwerpen nieuw beleid op te nemen. Daarbij is te denken aan klimaatadaptatie, aan de zorg voor voldoende woningen en sociale voorzieningen. Denk ook aan voldoende fietsenstallingen. Initiatieven kunnen ook bijdragen aan cultuurhistorische waarden.

Binnen de City Deal Gezonde Voedselomgeving zijn ideeën besproken om via bestemmingsplannen een uitsterfconstructie voor fastfoodketens, snackbars te maken. Het zou een uitgelezen kans zijn geweest om hierop actie te ondernemen.

#### Reactie:

De doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan is het voorzien in een actueel planologisch en juridisch kader voor het gebied. Nieuw beleid van Rijk, Provincie en gemeente dat ruimtelijk relevant is voor het plangebied, wordt daarin meegenomen. Het gegeven dat het hier gaat om een zogenaamd consoliderend plan voor een bestaande stadswijk, waarbij op hoofdlijnen in de ruimtelijke structuur en functies niet veel wijzigt, doet daar niets aan af.

Wij zijn met reclamant van mening dat cultuurhistorische waarden en nieuwe ontwikkelingen kunnen samengaan. Zelfs in het beschermd stadsgezicht hebben wij uitbreidingen van woningen niet onmogelijk gemaakt. Wel willen wij de belangen beter in balans brengen. Het opnemen van de dubbelbestemming ter bescherming van de cultuurhistorische waarden is gebaseerd op de Erfgoedagenda 2017-2020 en de Kadernotitie Cultuurhistorie in bestemmingsplannen 2015. De waardering is gebaseerd op de door het college vastgestelde cultuurhistorische verkenning Middelland & Nieuwe Westen (20-2-2018). Daarmee is het opnemen van de dubbelbestemming gebaseerd op vastgesteld beleid en dus terecht opgenomen. Inmiddels hebben wij in 2023 de nieuwe Erfgoedagenda 2023-2027 vastgesteld. De bescherming van cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan is in lijn met dit beleid.

Dat sommige beleidsthema's of maatschappelijke ontwikkelingen in de ogen van reclamant te veel of te weinig aandacht krijgen, zien wij als een nuttig signaal. Het is echter zo, dat een bestemmingsplan bedoeld is om initiatieven te verbieden of, al dan niet onder voorwaarden, toe te laten. Het bestemmingsplan is geen instrument dat bij uitstek geschikt is om nieuwe ontwikkelingen aan te jagen. Daar zijn weer andere instrumenten voor. De verduurzaming van woningen is zo'n nieuwe ontwikkeling. Natuurlijk is het zo, dat de regels in een bestemmingsplan de verduurzaming ook niet onevenredig moeten belemmeren. Verder zijn er thema's waarover de discussie in hoeverre die met juridische regels te sturen zijn nog gaande is. Dit laatste geldt voor het terugdringen van fastfoodzaken.

Een nieuwe analyse kan zeker leiden tot nieuwe inzichten en nieuw beleid. Dat is een continu proces, waarbij in de loop van de tijd prioriteiten kunnen verschuiven. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan kan niet altijd wachten op de resultaten van een analyse en het nieuwe beleid dat daar eventueel uit voort kan vloeien. Daarom is gekozen voor de huidige volgorde. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt er geen ontwikkeling stilgezet. Binnen acht jaar volgt de omzetting naar een volwaardig omgevingsplan.

Voorstel: vka

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

## **8.2 Beter motivering van regeling cultuurhistorie**

Reclamant wil inschatten of de regeling die het bestemmingsplan op cultuurhistorie geeft, proportioneel is. Naast regelgeving zijn er andere acties denkbaar, zoals subsidies, versterking openbare ruimte, samenwerking met bewoners.

Zijn er doelstellingen geformuleerd om de aanwezige cultuurhistorische waarden te versterken en zijn hierbij ook acties geformuleerd om die tot stand te brengen?

Als zich een initiatief aandient, bespreekt een ambtenaar de cultuurhistorische

waarden dan direct met een initiatiefnemer en denkt iemand vanuit de gemeente actief mee over de wijze waarop een ontwikkeling wel gerealiseerd kan worden?

De doelmatigheid en proportionaliteit van de regeling zou beter gemotiveerd moeten worden, mede in het licht van de maatschappelijke discussie over gelddruk en administratieve lasten.

Reactie:

Na aanwijzing van een gebied als rijks beschermd stadsgezicht heeft de gemeente de wettelijke verplichting om een bestemmingsplan vast te stellen waarin de bescherming feitelijk wordt geregeld.

De regeling is dus verplicht en (zoals eerder opgemerkt) in lijn met vastgesteld beleid. De regeling is nodig ter bescherming van cultuurhistorische waarden. Het tegengaan van bepaalde ontwikkelingen die afbreuk kunnen doen aan het stadsgezicht, zoals het aanbrengen van niet passende bebouwing bovenop panden, kan niet met minder zware middelen worden bereikt dan met een verbod in de regels van het bestemmingsplan.

Naast de regels in het bestemmingsplan kent de gemeente meerdere mogelijkheden om cultuurhistorische waarden te versterken.

De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht kan een stimulans betekenen voor een te voeren ruimtelijk kwaliteitsbeleid (welstandsnota).

Als een initiatief past binnen het bestemmingsplan, wordt advies gevraagd aan de commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed (O&CE, voorheen Welstand). Wanneer het initiatief niet past in het bestemmingsplan, wordt in de Bebouwingscommissie een integrale afweging gemaakt of er meegewerkt kan worden aan dit initiatief. Ook in dit geval is een positief advies van de commissie O&CE nodig. In de meeste gevallen zal de bouwinspecteur of adviseur vanuit de gemeente contact opnemen met de aanvrager om tot een passende aanvraag te komen.

Ter ondersteuning van bewoners heeft de gemeente de 'Praktische gids voor het beschermd stadsgezicht' gemaakt, met tips voor veelvoorkomende werkzaamheden aan panden in beschermd stadsgezichten. De Praktische gids maakt het begrip beschermd stadsgezicht concreet en reikt eigenaren een helpende hand bij werkzaamheden van onderhoud of vervanging zoals kozijnwijzigingen, dakkapellen, dakterrassen en zonnepanelen. Tenslotte: voor restauratie van gebouwen binnen het beschermd stadsgezicht kan een lening onder gunstige voorwaarden worden aangevraagd bij het Restauratiefonds.

Voorstel: vka

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

### **8.3 Toelichting beschermd stadsgezicht.**

In de paragraaf over de argumentatie van de regeling over het beschermd stadsgezicht (3.1.5.1) gaat een aantal redeneringen door elkaar heen, die naar het idee van reclamant gescheiden moeten worden en van een breder perspectief moeten worden voorzien. De discussies over woongenot, privacy en die over cultuurhistorische waarden moeten niet door elkaar heen gaan lopen. Het bredere perspectief is de woningbouwopgave, ook in de vorm van binnenstedelijke verdichting, volgens de NOVI. Het aanpassen van bestaande woningen om ze meer geschikt te maken voor éénpersoonshuishoudens (woningen splitsen) hoort daarbij, evenals de behoefte van mensen om hun huis aan te passen aan het thuiswerken.

Reclamant hecht veel belang aan de woonfunctie en benadrukt dat nieuwe ontwikkelingen de historische waarden kunnen en moeten versterken.

Reactie:

Cultuurhistorie en woningsplitsing verschillende zaken. Het beschermen van cultuurhistorische waarden en het tegengaan van verkamering moeten los van elkaar worden gezien. In brieven en vragen van bewoners worden beide thema's vaak samen genoemd en dat is niet toevallig. Bij het verbouwen van panden die lange tijd als kantoor gebruikt zijn en nu weer omgezet worden naar appartementen of studentenkamers, zoeken ontwikkelaars vaak naar uitbreidingsmogelijkheden van deze panden om meer woonoppervlak te realiseren. Dat laatste raakt aan het beschermen van het stadsgezicht en aan zaken als woongenot, privacy en schaduwwerking.

Wij zijn het eens met reclamant dat nieuwe ontwikkelingen de historische waarden kunnen versterken. Dat geldt voor veel, maar niet alle nieuwe ontwikkelingen. De gemeente wil met voorliggend bestemmingsplan een (betere) balans aanbrengen tussen de belangen van volkshuisvesting en cultuurhistorie. In het aangewezen beschermd stadsgezicht wegen cultuurhistorische waarden relatief zwaar mee.

Voorstel: vka

Wij stellen voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

### **8.4 Regeling Waarde - Cultuurhistorie 1**

Reclamant begrijpt dat voor een dakopbouw wel vergunning kan worden verleend, maar de toelichting is onvoldoende duidelijk hoe dit afgewogen wordt. Reclamant vindt dat dakopbouwen, mits goed ontworpen, nooit afbreuk doen aan de waarde van het beschermd stadsgezicht.

Reclamant vindt het vreemd dat de kapvorm altijd hetzelfde moet blijven. Het is juist kenmerkend dat dit in het gebied verschilt per pand. Als de kapvorm van een individueel pand beeldbepalend is, dan zou dit als monument aangewezen moeten worden. Ook begrijpt reclamant niet waarom een toegang voor een dakterras niet is toegestaan. Dit kan prima ontworpen worden in de stijl van een pand. Hij verzoekt de betreffende regel te schrappen.

#### Reactie:

Het toevoegen van woonruimte door optoppen blijft mogelijk, mits passend bij de architectuur van het pand of ensemble. De beoordeling/ afweging vindt plaats in de bebouwingscommissie. Daartoe zijn er voorwaarden in de regels opgenomen. De voorwaarden zijn onderbouwd in de toelichting.

Wij zijn het eens met reclamant dat dakopbouwen, mits goed ontworpen, geen afbreuk hoeven te doen aan de waarde van het beschermd stadsgezicht.

De kapvorm is onderdeel van de architectuur van de panden. In de betreffende bouwperiode worden verschillende typen kapvorm toegepast, passend bij de specifieke bouwstijl. Bij architectonische ensembles is meestal een combinatie van kapvormen gebruikt, bijvoorbeeld het middendeel lager en de buitenste panden hoger, met beëindiging door middel van een topgevel of hoekelement. Aanwijzing als monument is een zwaar middel en is niet opportuun als er alternatieven zijn. Zonder een goede regeling in het bestemmingsplan kan de gemeente geen te grote bouwvolumes tegenhouden. Dat geldt voor extra bouwlagen, maar ook de kapvorm en voor een toegang tot een dakterras. Daarom is de toetsing aan de Welstandsnota van belang, maar zijn de regels in het bestemmingsplan dat net zozeer. In het bestemmingsplan worden de regels voor de bouwhoogte en de kapvorm bepaald, terwijl in de welstandsnota criteria zijn opgenomen voor de architectuur, materiaal en detaillering.

#### Voorstel: ongegrond

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

### **8.5 Begripsbepaling souterrain aanpassen voor behoud bouwmogelijkheid**

Reclamant merkt op dat de begripsbepaling voor souterrain is aangepast. Daardoor is er één bouwlaag minder toegestaan op het adres van reclamant. Reclamant verzoekt de begripsbepaling voor souterrain aan te passen, of het aantal toegestane bouwlagen te verhogen naar vijf.

#### Reactie:

In het vigerende plan wordt een souterrain niet als bouwlaag gerekend, ongeacht de hoogte boven peil. In het nieuwe plan is de volgende algemene bouwregel opgenomen: 'Een souterrain mag niet hoger reiken dan 2 meter boven peil.' Deze regel geldt voor

nieuwe en bestaande situaties en voor die laatste moet hij gelezen worden als: een souterrain dat meer dan 2 meter boven peil uitsteekt, telt als een bouwlaag en niet als een souterrain. De bedoeling van de regel is te voorkomen dat panden zoveel bouwlagen mogen krijgen dat de hoogte van een pand buiten proporties wordt en in het straatbeeld detoneert. Het voor reclamant ongewenste gevolg is dat er bij een gelijkblijvend maximum aantal bouwlagen, de eventuele optopmogelijkheden beperkt worden. Dat is ook de bedoeling van de regel.

Voorstel: ongegrond

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

### **8.6 Proces en participatie**

Reclamant stelt voor om in een nieuw proces met een voorontwerpbestemmingsplan in gesprek te gaan met de buurt. Om vraagstukken te bespreken in lijn met de in voorbereiding zijnde Wet versterking participatie. Het gaat hier om een dynamisch gebied, met een grote dynamiek aan economische functies. In de wijk zijn veel bewonersinitiatieven die een relatie hebben met het bestemmingsplan.

Waar in het bestemmingsplan een lijn gekozen wordt van bescherming vanuit cultuurhistorie, wil reclamant meer accent op mogelijkheden voor benutting. Reclamant wil hierover graag met de gemeente in gesprek voor een meer integrale afweging.

Reactie:

Dit bestemmingsplan heeft om diverse redenen vertraging opgelopen. Beleid dat na de terinzagelegging van het ontwerp is vastgesteld, wordt er alsnog in verwerkt. Dat beleid is tot stand gekomen in een eigen proces van participatie. In de ambtshalve wijzigingen verderop in deze nota is te lezen over welke onderwerpen het gaat.

Wij vinden het belangrijk dat dit bestemmingsplan, in het bijzonder de regeling beschermd stadsgezicht, zonder verdere vertraging wordt vastgesteld. Dat heeft meerdere redenen: De bescherming van cultuurhistorische waarden is in het nu nog geldende plan onvoldoende; de gemeente heeft de plicht om het beschermd stadsgezicht te regelen in het bestemmingsplan; omwonenden stellen vragen over de nu nog ruime ontwikkelmogelijkheden en de gevolgen daarvan voor het stadsgezicht.

De Wet versterking participatie op decentraal niveau, die begin 2025 in werking treedt, schrijft voor dat gemeenten met een participatieverordening werken. Daarin staat hoe bewoners betrokken worden bij voorbereiding, uitvoering en evaluatie van beleid. De gemeenteraad van Rotterdam heeft dit onderwerp sinds 2018 geregeld in de Verordening inspraak, digitale meningspeiling, burgerinitiatief en referenda.

Voor het vast te stellen bestemmingsplan is er ons inziens voldoende gelegenheid tot participatie geweest, met drie informatieavonden en de gelegenheid zienswijzen te geven.

Voorstel: vka

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

### **8.7 Goed dat de parapluherziening evenementen komt te vervallen**

Reclamant merkt op dat de regeling van de Paraplucherzienting evenementen niet overgenomen is in dit bestemmingsplan. Reclamant juicht die ontwikkeling toe.

Reactie:

Het bestemmingsplan 'paraplucherzienting Evenementen' is door de raad vastgesteld in februari 2022 en kon daarom nog niet in het ontwerp overgenomen zijn. Het bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd vastgesteld, dus met de evenementenregeling.

Voorstel: vka

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

### **8.8 Regeling Waarde - Cultuurhistorie 2**

Reclamant vindt de regeling voor de dubbelbestemming te beperkend. In de nabije toekomst zouden diverse aanleidingen kunnen zijn om tot sloop en herbouw over te gaan. De conditie van de funderingen zijn slecht. Bij eventuele onherstelbare verzakkingen, zou herbouw een overweging kunnen zijn. In de komende tijd hebben we te maken met een verduurzamingslag. Mogelijk is de conclusie dat het meer kostenefficiënt is om te slopen en te herbouwen. De situaties zijn niet waarschijnlijk, maar ook niet volledig ondenkbaar. Reclamant verzoekt daarom de dubbelbestemming in zijn geheel te schrappen. Met goed welstandsbeleid is het mogelijk om bij eventuele sloop-nieuwbouw, dezelfde doelstellingen te halen.

Reactie:

Inderdaad zijn er situaties denkbaar waarin sloop onvermijdelijk is. Ook economische overwegingen kunnen daarbij een rol spelen. De regeling van de dubbelbestemming kent dan ook uitzonderingen op het verbod. Als voldaan wordt aan bepaalde eisen, waaronder een positief advies van de commissie Omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed, wordt vergunning voor slopen verleend. In bijzondere gevallen is zelfs geen vergunning vereist, zie artikel 36.2, tweede lid van de regels van het bestemmingsplan. Wij vinden deze regeling noodzakelijk naast het welstandsbeleid en niet onnodig belastend. De dubbelbestemming zal dan ook in stand worden gelaten.

Voorstel: ongegrond

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

## **9. Reclamant 9**

### **9.1 t/m 9.7**

De hierboven beschreven zienswijzen 9.1 t/m 9.7 zijn identiek aan zeven van de acht zienswijzen die reclamant 8 heeft ingediend en wordt voorgesteld conform te behandelen. De achtste en laatste zienswijze van reclamant 9 is hieronder behandeld.

### **9.8 Begrenzing beschermd stadsgezicht lijkt niet juist**

Reclamant merkt op dat de grens van het beschermd stadsgezicht ligt tussen Burgemeester Meineszlaan 14 en 16. Reclamant vindt

dat vreemd, omdat de nummers 14-22 als één geheel zijn ontworpen. De toelichting op de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht is summier, waardoor de grens willekeurig lijkt en niet nader is gemotiveerd in het aanwijzingsbesluit. Reclamant vraagt te verkennen of de grens opgeschoven kan worden, zodat nummer 14 niet binnen het beschermd stadsgezicht ligt. Mocht dat niet mogelijk zijn, dan verzoekt reclamant met de bouwregels aan te sluiten bij de nummers 16-22. Als ook daar niet voor gekozen wordt, verzoekt reclamant om de mogelijkheid van een het realiseren van een kap weer toe te staan. Daarmee zou een extra woonverdieping gerealiseerd kunnen worden, wat past bij deze tijd van woningnood.

Reactie:

De toelichting op de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht geeft inderdaad weinig inzicht in de nadere motivering van de grens. Het aanwijzingsbesluit is inmiddels onherroepelijk en daarmee ligt de grens van het stadsgezicht vast.

In het vigerend plan ligt het pand in 'historisch waardevol gebied'. Voor het pand is op de plankaart noch in de voorschriften iets opgenomen over de afdekking (plat of kap). Artikel 4 van het vigerend plan stelt dat in dat geval in 'historisch waardevol gebied' afgedekt moet worden met een kap met helling tussen 25 en 75 graden. Echter, in het geval van de woning van reclamant kan dit niet de bedoeling zijn geweest. Het pand heeft kennelijk altijd een plat dak gehad. Het is evident dat de verplichting tot het aanbrengen van een kap die er nooit is geweest, een ten onrechte op deze locatie toegepaste regel is. Waarschijnlijk is destijds nagelaten bij dit pand de aanduiding 'plat afgedekt' op de plankaart te zetten. Daarom zijn wij van mening dat reclamant voor zijn pand niet het recht op een kap kan ontleen aan het vigerende bestemmingsplan. Het vast te stellen bestemmingsplan betekent voor hem dan ook geen beperking van bouwmogelijkheden. Een kap past niet bij het karakter van het beschermd stadsgezicht ter plaatse. Het doel van betreffende regels is het beschermen van historische waarden. Wij laten deze bescherming prevaleren boven het op deze locatie aanbrengen van extra woonruimte in de vorm van een kap.

Voorstel: ongegrond

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

**10 Nauta Dutilh, Postbus 7113, 1007 JC Amsterdam, namens  
Pathé Theatres B.V. te Amsterdam**

**10.1 Aanpassen begripsbepaling maatschappelijk cultuur bioscopen**

Reclamant is van mening dat bioscopen in het plangebied niet zouden moeten worden aangemerkt als 'maatschappelijke voorziening'. Omdat uit de toelichting niet blijkt dat bioscopen gewenst of beoogd worden, vraagt reclamant dit in de toelichting te verduidelijken en om in de begripsbepaling aan te geven dat bioscopen, filmhuizen of andere filmtheaters niet vallen onder het begrip 'cultuur'.

Reactie:

Nieuwe bioscopen worden niet beoogd binnen de 'maatschappelijke voorzieningen'.

Voorstel: regels aanpassen

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

In de begripsbepalingen aan artikel 1.56 Maatschappelijke voorzieningen toe te voegen 'Bioscopen en filmhuizen vallen hier niet onder.'

## **11 Reclamant 11**

### **11.1 Regels t.a.v. cultuurhistorie gaan niet samen met vernieuwingen om CO<sub>2</sub>-neutraal te worden.**

Reclamant wil haar pand graag vernieuwen om CO<sub>2</sub>-neutraal te worden, maar loopt hierbij aan tegen de strenge regels van de gemeente (monumenten, welstand, beschermd stadsgezicht), zeker met de huidige materiaalkosten. Het beleid van de gemeente is daardoor niet in lijn met het verdrag van Glasgow voor de reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Reclamant wil dat de gemeente meer actief meedenkt.

Reactie:

Op 4 april 2024 heeft de gemeenteraad van Rotterdam versoepelde regels vastgesteld voor energieopwekkende panelen in rijksbeschermd stadsgezichten en op monumenten. Deze zijn te vinden in de brochure 'Zon op erfgoed'. Hiermee is meer duidelijkheid ontstaan in wat er wel en niet mogelijk is t.a.v. plaatsing van zonnepanelen op monumenten en panden in beschermd stadsgezichten.

Voorstel: vka

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

### **11.2 Verkeer in de straat.**

Reclamant stelt dat de bus van de RET veel schade veroorzaakt door trillingen. Bij het opnieuw maken van het bestemmingsplan zou de straat autoluw gemaakt kunnen worden, kleinere bussen toegestaan worden of bijvoorbeeld geen drempels in de straat worden toegestaan.

Reactie

In een bestemmingsplan worden bestemmingen aan gronden toebedeeld. Een straat krijgt de bestemming 'Verkeer', maar in een bestemmingsplan kan niet bepaald worden hoe hard in die straat mag worden gereden, welke voertuigen door de straat mogen rijden en waar er wel of geen drempels moeten komen etc. Dat gebeurt buiten het bestemmingsplan om, bijvoorbeeld bij het nemen van een verkeersbesluit.

Voorstel: ongegrond

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

## **Deel B - Ambtshalve voorgestelde wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan**

### **Actualisering beleid**

Hoofdstuk 2 van de toelichting bij het bestemmingsplan geeft een overzicht van het beleidskader waarbinnen het bestemmingsplan is opgesteld. Omdat er drie jaar zijn verstreken sinds de terinzagelegging van het plan, is veel beleid inmiddels geactualiseerd. Bij de beantwoording van de zienswijzen is rekening gehouden met het actuele beleid. Per beleidsthema hebben de beleidsspecialisten van de gemeente de regels van het bestemmingsplan getoetst aan het actuele beleid. Een uitzondering wordt gemaakt voor het evenementenbeleid. Dit leidt tot nieuwe regels in het bestemmingsplan. Om die reden stellen wij voor het beleid wél in de toelichting te beschrijven.

### **A1 Evenementen**

In 2022 is het bestemmingsplan Paraplusherziening Evenementen voor heel Rotterdam vastgesteld. Voor alle bestemmingsplannen die daarna worden vastgesteld, is het de bedoeling dat de regeling daarin wordt overgenomen. De regeling kan worden toegelicht in een nieuwe paragraaf 2.3.6 aan de hand van het beleid dat eraan ten grondslag ligt en in hoofdstuk 4.5 een subparagraaf bij de juridische planbeschrijving.

#### **a. Voorstel voor tekst nieuwe paragraaf 2.3.6 van de toelichting:**

##### **2.3.6 Evenementen**

In het Beleidskader Evenementen 2019 is aangegeven dat Rotterdam zeer in trek is als evenementenstad. Evenementen passen goed bij het dynamische karakter van de stad en trekken mede daardoor een groot en gevarieerd publiek. Het aanbod aan evenementen is de laatste jaren sterk gegroeid. Tegelijkertijd wordt de stad drukker en voller. De stad verdicht en ruimte wordt schaarser. Daarom zijn meer sturingsmiddelen nodig om het evenementenseizoen in goede banen te leiden. Meer sturing is vooral nodig om de balans tussen levendigheid en leefbaarheid in de hand te houden. Dat gebeurt door grenzen te stellen voor de meest gebruikte locaties en door betere spreiding van het aanbod aan evenementen over de stad. Het gewenste resultaat is dat Rotterdam een levendige evenementenstad blijft voor alle Rotterdammers, met meer mogelijkheden voor het bewaken/bewaren van de leefbaarheid en de draagkracht van locaties. Het beleidskader gaat uit van vier doelstellingen:

- De Rotterdamse evenementen bieden samen een aantrekkelijk vrijetijdsaanbod voor alle Rotterdammers
- We vinden een goede balans tussen leefbaarheid en levendigheid
- Vergroten maatschappelijk en economisch rendement
- Versterken (inter)nationale profiel van de stad

In het bestemmingsplan parapluherziening evenementen (vastgesteld 3 februari 2022) is opgenomen hoeveel evenementen binnen gebied Delfshaven zijn toegestaan. De aantallen en de maximale geluidsbelasting worden aanvaardbaar geacht, mits voldoende spreiding in datum en plaats bewerkstelligd wordt. Spreiding van evenementen in datum en plaats vindt plaats op basis van het afwegingskader van de evenementenvergunning en het evenementenoverzicht.

b. Voorstel voor tekst nieuwe paragraaf 4.5.19 van de toelichting:

**4.5.19 Parapluherziening Evenementen**

De algemene gebruiksregel voor evenementen is overgenomen uit het bestemmingsplan parapluherziening evenementen (vastgesteld 3 februari 2022). In die parapluherziening is opgenomen hoeveel evenementen in de hele stad en binnen gebied Delfshaven ruimtelijk zijn toegestaan.

De aantallen evenementen, evenementendagen en de maximale geluidsbelasting genoemd in het bestemmingsplan Parapluherziening evenementen worden aanvaardbaar geacht, mits voldoende spreiding in datum en plaats bewerkstelligd wordt. Spreiding van evenementen in datum en plaats vindt plaats op basis van het afwegingskader van de evenementenvergunning en het evenementenoverzicht.

c. Voorstel om aan artikel 1 van de regels een lid toe te voegen met het begrip Evenement:

**1.78 Evenement**

1. Een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak, zoals een feest of muziekvoorstelling in de buitenruimte van het openbaar toegankelijk gebied, met uitzondering van:

a. kleinschalige evenementen onder de voorwaarden dat:

1. het aantal bezoekers niet meer bedraagt dan 250 personen;
2. het een evenement is dat plaatsvindt tussen 9.00 en 23.00 uur of op een zon- of feestdag tussen 13.00 uur en 23.00 uur;
3. het geluidsniveau op een afstand van 10 meter van enige geluidsbron niet meer bedraagt dan 80 dB(A) en 90 dB(C) waarbij de geluidsbelasting maximaal 65 dB(A) en 75 dB(C) ter plaatse van de gevel van de dichtstbijzijnde geluidgevoelige objecten mag zijn;
4. slechts kleine objecten worden geplaatst met een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup> per object;
5. er geen ander evenement in de nabijheid plaatsvindt;

b. verrichtingen van vermaak die plaatsvinden in de buitenruimte van een openbare inrichting waarbij:

1. een vergunning krachtens artikel 2:28 APV geldt;
2. de buitenruimte in het onderliggende bestemmingsplan bestemd of aangeduid is als behorend bij de openbare inrichting;

c. markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder h, van de Gemeentewet en markten die vallen onder de "Beleidsregel Evenementenmarkten: Braderieën, Rommelmarkten en Themamarkten Rotterdam 2018";

d. betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

e. activiteiten als bedoeld in artikel 2:9 (straatartiest) van de APV;

2. Bij optochten (niet zijnde een betoging als bedoeld in sub d), sportwedstrijden en wandeltochten op openbare wegen en paden worden uitsluitend parcoursafzettingen, waaronder start, finish en eventuele locaties langs de weg met podiumopstelling of versterkte muziek of tribunes meegerekend als evenement. Indien de gehele route van het parcours is afgezet, telt het ook mee als evenement.

Optochten (niet zijnde een betoging als bedoeld in sub d), sportwedstrijden of wandeltochten zonder parcoursafzettingen of tribunes of versterkt geluid worden niet meegerekend als evenement.

In de Bestemmingsomschrijving van 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Verkeer - Wegverkeer', 'Water - 1' en 'Water - 2' in lid 1 op te nemen:

x. evenementen, zoals nader bepaald in 49.2;

- d. Voorstel om aan artikel 41 van de regels een tweede lid toe te voegen met algemene gebruiksregels voor evenementen in Delfshaven:

#### **41.2 Evenementen in gebied Delfshaven**

##### 41.2.1 Werkingsgebied bestemmingen

In het plangebied zijn de gronden binnen publieke bestemmingen als 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Verkeer - Wegverkeer', 'Water - 1' en 'Water - 2' tevens bestemd voor evenementen.

##### 41.2.2 Aantallen

a. Voor het gebied Delfshaven zijn jaarlijks de volgende aantallen evenementen, evenementendagen toegestaan:

| Categorie | maximaal aantal bezoekers gelijktijdig aanwezig | maximaal aantal evenementen per jaar | maximaal aantal evenementendagen per jaar | maximale geluidbelasting ter plaatse van de gevel van het dichtstbijzijnde geluidgevoelige object |
|-----------|---|--------------------------------------|---|---|
| Groot I   | >2500 tm 10000                                  | 3                                    | 3   | 75 dB(A), 85 dB(C)  |
| Groot II  | >2500 tm 10000                                  | 1                                    | 1   | 65 dB(A), 75 dB(C)  |
| Middel I  | 501 tm 2500                                     | 8                                    | 20  | 70 dB(A), 80 dB(C)  |
| Middel II | 501 tm 2500                                     | 1                                    | 2   | 65 dB(A), 75 dB(C)  |
| Klein     | ≤500  | 15                                   | 39  | 65 dB(A), 75 dB(C)  |

b. Voor het Heemraadsplein zijn jaarlijks de volgende aantallen evenementen, evenementendagen toegestaan, naast de aantallen onder a:

|                                     | Maximaal aantal evenementen | Maximaal aantal evenementdagen | Maximale geluidbelasting ter plaatse van de gevel van het dichtstbijzijnde geluidgevoelige object |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---|
| Groot<br>2500 t/m 4500<br>bezoekers | 1                           | 1                              | 75dB(A), 85dB(C)  |

|                                     |   |    |                  |
|-------------------------------------|---|----|------------------|
| Middel<br>501 t/m 2500<br>bezoekers | 3 | 8  | 70dB(A), 80dB(C) |
| Klein < 500<br>bezoekers            | 6 | 15 | 65dB(A), 75dB(C) |

#### 41.2.3 Geluidsnormering

Voor evenementen geldt dat het equivalente geluidsniveau (gemeten over een tijdsinterval van 3 minuten) veroorzaakt door het ten gehore brengen van muziek en/of het gebruik van geluidsapparatuur ter plaatse van de gevel van geluidgevoelige objecten niet meer mag bedragen dan het bepaalde onder 41.2.2.

#### 41.2.4 Begin- en eindtijden van evenementen

- Een evenement is toegestaan tussen 09.00 - 23.00 uur en op zon- of feestdagen tussen 13.00 - 23.00 uur.
- Bij evenementen vanwege de viering van oud en nieuw geldt een eindtijd tot 01.00 uur.

#### 41.2.5 Op- en afbouwperiode

- De op- en afbouwperiode mag in totaal niet meer dagen bedragen dan hieronder is opgenomen:
  - Voor evenementen vallend onder de Categorie Klein: maximaal 4 dagen
  - Voor evenementen vallend onder de Categorie Middel binnen parken: maximaal 10 dagen
  - Voor evenementen vallend onder de Categorie Middel buiten de parken: maximaal 7 dagen
  - Voor evenementen vallend onder de Categorie Groot binnen parken: maximaal 15 dagen
  - Voor evenementen vallend onder de Categorie Groot buiten de parken: maximaal 7 dagen
- De op- en afbouw is uitsluitend toegestaan tussen 7.00 uur en 23.00 uur en op zondag tussen 12.00 en 23.00 uur, tenzij het noodzakelijke geluidsarme activiteiten betreft.

#### 41.2.6 Gebruiksruimte categorie Groot en Middel

Als blijkt dat ruimte resteert binnen de categorie Groot of Middel voor wat betreft het aantal evenementen en/of evenementdagen is het toegestaan gebruik te maken van de hogere evenementencategorie onder voorwaarde dat vastgehouden wordt aan de maximale geluidsbelasting en op- en afbouwperiode van de oorspronkelijke categorie.

#### 41.2.7 Evenementen viering oud en nieuw

- Ten behoeve van de viering van oud en nieuw is in het hele gebied Delfshaven één evenement in de categorie Groot toegestaan zoals onderstaand opgenomen:

| Categorie : | maximaal aantal bezoekers gelijktijdig aanwezig | maximaal aantal evenementen per jaar | duur van het evenement | eindtijd  | maximale geluidbelasting ter plaatse van de gevel van het dichtstbijzijnde geluidgevoelige object |
|-------------|---|--------------------------------------|------------------------|-----------|---|
| Groot       | 2500 tm 10000                                   | 1                                    | 5 uur                  | 01.00 uur | 75 dB(A), 85 dB(C)  |

- Evenementen voor viering van oud en nieuw zijn zowel toegestaan in het gebied als op het evenemententerrein vallend binnen het gebied (indien van toepassing), boven op de maximum aantallen genoemd in 41.2.2.

- c. In afwijking op het gestelde in artikel 41.2.5 geldt voor evenementen voor viering oud en nieuw een op- en afbouwperiode van maximaal 4 dagen.

## **A2 Parkeerregeling: nieuwste standaard**

Sinds de terinzagelegging van het ontwerp is de standaard voor de regel ten aanzien van voldoende parkeergelegenheid herzien. De verwijzing naar de betreffende parkeernormen is specifiek gemaakt door erbij te vermelden dat het gaat om het beleid dat geldt op het moment van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.

### Voorstel regels:

Artikel 44.1 wijzigen in: Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/of een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig het beleid ten aanzien van parkeren in de gemeente Rotterdam dat geldt op het moment van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.

## **A3 Akoestisch onderzoek verfijnd en geactualiseerd**

In het akoestisch onderzoek was de afscherpende werking van de aanwezige bebouwing onvoldoende meegenomen. Met een update van het onderzoek wordt dit gerepareerd. Dit leidt tot een geluidbelasting die op veel locaties iets lager is dan eerder berekend. Met de update is de beschouwde periode aangepast en is gerekend met een situatie tot 2035. Op het moment van schrijven is zijn de resultaten nog niet bekend. Naar verwachting van de specialist zijn er hooguit afrondingsverschillen te verwachten met het destijds verrichte onderzoek.

Wij zullen het akoestisch onderzoek in zijn geheel vervangen en als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan voegen. Het besluit hogere waarden wordt in mandaat door de DCMR vastgesteld, voordat de raad het bestemmingsplan vaststelt.

### Voorstel toelichting:

Bijlagen 2 en 3 bij de toelichting vervangen door de geactualiseerde versie van het akoestisch onderzoek. Bijlage 4 bij de toelichting, ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder, vervangen door het vastgestelde besluit.

## **A4 Overterrassen Heemraadssingel**

Drie bestaande horeca-inrichtingen op de hoeken Nieuwe Binnenweg-Heemraadssingel hebben een vergund terras aan de overzijde van de straat, aan de kant van de singel. Deze overterrassen liggen in de bestemming Groen. Het ontwerp bestemmingsplan laat in bestemming Groen terrassen toe voor zover ze er zijn ten behoeve van een horecavestiging, 'toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming'. De aangrenzende bestemming van de overterrassen is 'verkeer'. Binnen die bestemming is horeca niet toegelaten. Daardoor vallen de overterrassen onbedoeld buiten de regeling. Wij stellen u daarom voor de regeling aan te passen en de

overterrassen als volgt op te nemen in de regels en op de verbeelding.

a. Voorstel regels:

artikel 12.1 uitbreiden met een lid g. dat luidt:

Ter plaatse van de aanduiding 'terras': een terras ten behoeve van een er tegenover gelegen horecavestiging die is toegelaten op grond van een niet aangrenzende bestemming.

b. Voorstel verbeelding:

Op de verbeelding de drie locaties nabij de Nieuwe Binnenweg aan te geven met de functieaanduiding 'terras' als volgt:



Uitsnede ontwerp



Uitsnede voorstel

### A5 Bouwhoogte aanbouw Van der Hilstdwarstraat 32

Er is onbedoeld een verschil ontstaan tussen vigerend plan en ontwerpplan in het aantal toegestane bouwlagen voor een pand. Het betreft een bedrijfspand aan de Van der Hilstdwarstraat 32 op een binnenterrein. In het vigerende plan is een maximum van één bouwlaag aangeduid op de plankaart. In het ontwerp bestemmingsplan is het pand per abuis bij het eraan gelegen blok woningen getrokken en heeft het een maximum van vier bouwlagen gekregen.

Voorstel verbeelding:

Op de verbeelding de aanduiding maximum aantal bouwlagen: 4 wijzigen in maximum aantal bouwlagen: 1 zoals hieronder aangegeven.



📍 90436, 436338.3

🟠 Enkelbestemming  
Gemengd - 1

📐 Dubbelbestemming  
Waarde - Archeologie 2

📏 Maatvoering  
maximum aantal bouwlagen: 1

## **A6 Verwijzing naar artikellid**

Artikel 19 tweede lid onder 1 sub c. is een bouwregel over aanbouwen in de bestemming Tuin. Er wordt verwezen naar het eerste lid onder c. Bedoeld is te verwijzen naar het eerste lid onder d.

### Voorstel regels:

De tekst van artikel 19 tweede lid onder 1 sub c. wijzigen zoals hierboven aangegeven.

## **A7 Omgevingsvergunning Mathenesserlaan 435 verwerken**

In 2023 is omgevingsvergunning OMV.23.02.00378 verleend voor het verbouwen en vergroten van een bestaande apotheek naar 9 woningen. De nieuwbouw krijgt vijf woonlagen, drie meer dan het bestaande pand. Deze uitbreiding is in overeenstemming met het toen vigerende bestemmingsplan. Het aantal bouwlagen dient verwerkt te worden op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.

### Voorstel verbeelding:

Voorgesteld wordt het maximum aantal bouwlagen voor het pand Mathenesserlaan 435 te stellen op 5.

## **A8 Regeling dakterrassen**

Aan het bouwen van dakterrassen op panden met een woonfunctie is in het ontwerp bestemmingsplan de volgende regel verbonden:

'de afstand tussen de terrasafscheiding en de dakranden bedraagt minimaal 1,5 meter;'

Deze regel is voor veel situaties te beperkend. Hij is bedoeld om de terrasafscheiding vanaf openbaar terrein uit het zicht te houden en dus niet voor de achterzijdes van veel gebouwen.

### Voorstel regels:

Wij stellen u daarom voor om de regel als volgt aan te passen:

'de afstand tussen de terrasafscheiding en de dakrand aan de voorgevel bedraagt minimaal 1,5 meter; bij vrijstaande bouwblokken geldt deze afstand voor alle dakranden die geen andere bebouwing raken;'

De aan te passen regel vinden we de artikelen 5 t/m 11 en 27, in het tweede lid, sublid 2, onder c sub 4. Dat zijn de

bebouwingsnormen van alle bestemmingen die een woonfunctie mogelijk maken.