

Raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
Subcommissie bestemmingsplannen op 4 februari 2025

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Middelland-Nieuwe Westen

Voorzitter	:	T. de Haan
Aanwezig	:	T. de Munk, G. Peet, A. Boel, M. Hoorn
Tevens aanwezig	:	E. Başoğlu (SP), G.G. van Dijk (ChristenUnie), J.G. Rozema (Partij voor de Dieren), mevrouw P.J.H.D. Verkoelen (50PLUS), mevrouw A. Kockelkoren (GroenLinks)
Ambtelijke ondersteuning:		K. Lakerveld, P. van der Brugge, mw. De Bruijn
College van B&W:		
Griffie	:	L.J.E. Blomen (commissiegriffier) en V. Sital (commissiesecretaris)

1. Opening hoorzitting

De voorzitter opent de openbare hoorzitting van de Subcommissie Bestemmingsplannen over het bestemmingsplan Middelland-Nieuwe Westen. Hij heet alle aanwezigen en de kijkers van de livestream van harte welkom. De commissieleden Verhoef en Van Dommelen zijn vanavond afwezig.

Er is ambtelijke vertegenwoordiging van de wethouder aanwezig waaraan de commissie technische vragen kan stellen.

2. Ontwerpbestemmingsplan Middelland-Nieuwe Westen
2.1 hoorzitting

Voor Middelland-Nieuwe Westen zijn elf zienswijzen ingediend. Zes reclamanten hebben aangegeven dat zij gehoord willen worden. Een van hen heeft zich afgemeld na een positief contact met de gemeente over zijn zienswijze. Vanavond zullen vijf reclamanten hun zienswijze toelichten, in twee blokken.

Reclamant 1:

De heer De Munk is eigenaar-bewoner van een woning aan de Claes de Vrieselaan. Hij spreekt mede namens zijn buurman, de heer IJzerman in. Zij hebben in december 2021 op twee punten een zienswijze ingediend. Ten eerste ontbrak op de plankaart de originele uitbouw van hun woningen aan de achterkant. Ten tweede werd als bouwhoogte vier bouwlagen aangegeven, terwijl hun woningen drie bouwlagen hebben.

De zienswijze is gegrond verklaard en de gemeente heeft de verbeelding

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Middelland-Nieuwe Westen

aangepast. Aan overzijde van de straat, oneven nummers, hebben de woningen ook uitbouwen. Deze achterhuizen zijn opgenomen in de verbeelding met een hoogte van 7 meter. De huidige uitbouwen hebben veelal één woonlaag. Reclamant beveelt de commissie aan om hier nog eens naar te kijken, al hebben de betreffende bewoners geen zienswijze ingediend. Zijn eigen woning is drie bouwlagen hoog. De straatwand heeft een mooie afwisseling tussen drie en vier woonlagen. Op de plankaart is alles vier bouwlagen, waardoor in de toekomst alle woningen vier hoog kunnen worden. Reclamant adviseert om de wisselende hoogte in het bestemmingsplan op te nemen. Dit punt in de zienswijze werd echter ongegrond verklaard.

Reclamant 2:

De heer Peet betoogt dat het bestemmingsplan al lange tijd geleden vastgesteld had moeten worden. Volgens de Wro had dit in 2019 moeten gebeuren, want het vigerende bestemmingsplan stamt uit 2009. Reclamant heeft twee bezwaren gemaakt. Het eerste bezwaar betrof de datum waarop Delfshaven is gesticht. Dit heeft de gemeente rechtgezet. Het tweede bezwaar betrof de archeologische waarde rondom de Hooidrift. Dit gebied is erkend als archeologische waarde 1. Er is echter geen enkele reden om dat te doen, in tegenstelling tot het laatste stuk van de Nieuwe Binnenweg. Volgens de gemeente zijn er geen aanwijzingen voor om de Nieuwe Binnenweg archeologische waarde 1 te geven, maar in vijftiende eeuw liep hier al een weg en stonden er huizen langs. Langs de Hooidrift was echter alleen een sloot. Reclamant verzoekt om dit aspect alsnog gegrond te verklaren en het bestemmingsplan aan te passen. Het proces om tot een nieuw bestemmingsplan te komen, heeft zes jaar geduurd. Als een burger echter iets te laat is, krijgt hij meteen een boete. Reclamant zou graag zien dat de overheid 'bestraft' wordt voor deze gang van zaken, bijvoorbeeld door extra budget toe te kennen voor het opknappen van het groen aan de Heemraadssingel.

Reclamant 6:

De heer De Haan namens Berlage Vastgoed heeft zich, na een positief contact met de gemeente, afgemeld voor de hoorzitting.

Mevrouw Kockelkoren vraagt aan de heer De Munk of hij bedoelt dat het verschil tussen drie en vier bouwlagen belangrijk is voor het straatbeeld. Ze merkt op dat burens de ruimte misschien wel graag willen hebben om hun woning te kunnen optoppen.

Aan de heer Peet vraagt ze of er voldoende onderbouwning is om aan de Nieuwe Binnenweg archeologische waarde 1 toe te kennen.

Mevrouw Verkoelen sluit zich aan bij deze laatste vraag. Ze vraagt ook of het noodzakelijk is om archeologische waarde 1 te onderbouwen. Aan de heer De Munk vraagt ze of het bezwaar van de vierde bouwlaag alleen esthetisch is of dat reclamant ook vreest voor schaduwwerking.

De heer Rozema vraagt waarom de plankaart stopt bij nrs 42/43 van de Claes de Vrieselaan.

De heer Van Dijk vraagt aan de heer De Munk naar de achterhuizen die zijn

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Middelland-Nieuwe Westen

toegevoegd. Wil reclamant dat deze in de huidige vorm op de kaart komen om de plankaart kloppend te maken met de werkelijkheid, of is er sprake van bouwintentie voor een extra bouwlaag?

De heer De Munk antwoordt dat hij begrijpt dat er door druk op de woningmarkt gezocht wordt naar extra mogelijkheden om te bouwen. De huidige woningen zijn echter niet geschikt voor optopping. De variatie in drie en vier lagen maakt de Claes de Vrieselaan tot een fraaie laan met afwisseling. Het straatbeeld zou sterk kunnen veranderen door een extra woonlaag en dat vindt hij ongewenst. Het heeft ook invloed op zijn uitzicht en bezonning. Hij woont op de begane grond. Met een extra verdieping aan de overkant, heeft hij sneller schaduw. De grens beschermd stadsgezicht betreft de kruising met de Mathenesserlaan. De woningen aan de Claes de Vrieselaan vallen er net buiten, maar zijn wel de moeite waard om te beschermen.

Over het uitbouwen aan de achterkant van woningen aan de oneven zijde weet hij dat de woningen dicht op elkaar staan en dat bewoners niet graag willen dat burens een extra verdieping kunnen gaan bouwen. De voorgestelde wijziging komt niet overeen met de huidige situatie en extra woonlagen bouwen lijkt hem geen gewenste ontwikkeling.

De heer Peet verwijst naar een brief over de archeologische waarden in het gebied. Hieruit blijkt hoe slecht de onderbouwing van de gemeente is. Op geen enkele kaart wordt een dijk weergegeven. Hij zou daarom de waardebepaling willen laten schrappen om bewoners er niet onnodig mee lastig te vallen. Voor de Nieuwe Binnenweg is er wel een goede motivatie. Vanaf de zestiende eeuw werd daar al gebouwd. De meeste gebouwen zijn verdwenen door de aanleg van de Coolhaven. Reclamant zou het op zich geen probleem vinden als dit deel van de Nieuwe Binnenweg geen waarde 1 krijgt. Hij benadrukt echter dat de motivatie voor dit stukje sterker is dan voor de Hoodrift.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Verkoelen is het ermee eens dat archeologische waarde 1 aan de Hoodrift niet nodig is en vraagt een toelichting waarom het zo geaccepteerd is en of het een probleem is om het te schrappen.

Haar tweede vraag betreft de vier bouwlagen. Is er onderzoek gedaan naar de effecten op licht en bezonning?

Mevrouw Kockelkoren vraagt waarom de uitbouwen aan de achterkant van de woningen aan de Claes de Vrieselaan niet gewoon in het bestemmingsplan zijn opgenomen, zoals ze nu zijn. Wat is de motivatie om een extra woonlaag op te nemen in het bestemmingsplan?

De heer Van Dijk lijkt het handiger om overal de huidige situatie te beschrijven, tenzij de gemeente extra bouw mogelijk wil maken.

De heer Rozema kon uit de plannen niet opmaken hoeveel bouwlagen toegestaan worden en vraagt hoe de gemeente hiermee wil omgaan. In het oude bestemmingsplan uit 2009 was een lijst met rijksmonumenten opgenomen, waaronder panden aan de Claes de Vrieselaan vanwege Jugendstilelementen. Hij vraagt of dit betekent dat de panden ongewijzigd



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Middelland-Nieuwe Westen

moeten blijven.

De plangrens loopt volgens hem verder dan de Mathenesserlaan, namelijk tot aan de Schietbaanlaan. Hij vraagt waarom deze midden door de Claes de Vrieselaan loopt.

De heer Van der Brugge antwoordt er geen onderzoek naar de effecten op licht en zon bekend is, omdat het aantal bouwlagen gelijk is aan wat in het huidige bestemmingsplan is opgenomen. Qua bouwhoogte is er niets veranderd: aan de even kant zijn vier bouwlagen ingetekend en aan oneven kant vijf bouwlagen. Een bijstelling omlaag is ongewenst, omdat dit het bouwrecht beperkt. Als gevolg van de gegrondverklaring van de zienswijze van de heer De Munk heeft het college besloten dat de achterbouw wordt opgenomen op de plankaart. Daarbij is een hoogte van 7 meter aangehouden, wat misschien wat ruim is, maar redelijk goed overeenkomt met de huidige situatie. Het biedt enige uitbreidingsruimte voor de toekomst, maar dat is gebruikelijk bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Mevrouw Kockelkoren heeft begrepen dat deze aanpassing is gedaan ten opzichte van het bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Het lijkt haar verstandig om de plankaart aan te passen op basis van de huidige situatie, maar niet om daarin een verruiming te verwerken.

De heer Van der Brugge antwoordt dat een verruiming van het gebied niet de bedoeling is, maar dat er altijd wel ruim gemeten wordt en dat de gemeente de maten naar boven afrondt.

De heer Van Dijk vraagt waarom er in een conserverend bestemmingsplan ruim bestemd wordt, zodat er een extra verdieping mogelijk wordt gemaakt. Hij is ontevreden over het antwoord en zal hierop terugkomen bij de politieke behandeling.

De heer Lakerveld zegt dat het kan worden aangepast als dat de wens is van de commissie.

Mevrouw Kockelkoren stelt dat de subcommissie hier niet over kan besluiten. Zij en commissielid Van Dijk zouden het graag veranderd zien. Als de burens ineens een extra verdieping bouwen, kan dat grote effecten hebben. Het lijkt haar niet wenselijk om enorm te verruimen.

De heer Lakerveld zegt toe terug te komen op de bouwhoogte in de veegbrief voor de commissie BWB.

De heer Van der Brugge beantwoordt de vragen van de heer Rozema. Bij het opstellen van de cultuurhistorische verkenning zijn beeldbepalende panden aangegeven. Daardoor hebben enkele panden aan de Claes de Vrieselaan nu cultuurhistorie waarde 2 gekregen en kunnen ze niet zomaar gesloopt worden.

Mevrouw De Bruijn antwoordt dat de grens Beschermd Stadsgezicht door het rijk is vastgesteld en niet veranderd kan worden. Op de plankaart is deze grens zichtbaar: binnen Beschermd Stadsgezicht hebben de panden waarde 1



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Middelland-Nieuwe Westen

gekregen en daarbuiten waarde 2.

De heer Van der Brugge beantwoordt de vraag over archeologische bescherming. De gemeente heeft geen archeologisch onderzoek laten uitvoeren, maar baseert zich op de verwachtingswaarde die door archeologen wordt toegekend op basis van hun expertise. De archeoloog die heeft geadviseerd om het gebied te beschermen, is inmiddels opgevolgd maar de nieuwe archeoloog sluit zich aan bij het standpunt van haar voorganger.

Reclamant 4:

Mevrouw **Boel** vraagt zich af waarom de gemeente pas na drie jaar reageert op de zienswijzen en nagenoeg alles ter kennisgeving aanneemt. Dat had volgens haar ook binnen een maand gekund, zeker gezien de zeer algemene reacties van de gemeente. Het geeft haar niet het gevoel dat ze serieus wordt genomen; de gemeente lijkt alles te willen goedkeuren om snel verder te gaan. Daar komt bij dat het bestemmingsplan al in 2019 goedgekeurd had moeten worden. Als dat was gebeurd, waren de dakopbouwen op de Heemraadssingel nooit goedgekeurd.

Reclamant heeft in haar zienswijze verzocht om zo spoedig mogelijk een omgevingsplan op te stellen, waarin de aspecten uit het bestemmingsplan zijn opgenomen, aangevuld met een integrale visie op het gebied. Daarin is ook meer ruimte voor participatie vanuit de wijken. De nieuwe Omgevingswet is al een tijd van kracht: het zou de gemeente sieren als de participatie die volgens de Omgevingswet verplicht is gesteld, alsnog wordt uitgevoerd. Reclamant verwijst in dit kader naar het traject rondom het onderhoudsplan van de Heemraadssingel. De communicatie en participatie zijn in dit traject chaotisch en slecht.

De reactie van de gemeente op punten in de zienswijze over groen, natuur en biodiversiteit vond zij vreemd. Over het verstenen van tuinen zegt de gemeente dat ze wel regels kan bedenken om het tegen te gaan, maar dat er onvoldoende capaciteit is om de regels te controleren. Voor het stimuleren van gedrag dat mensen niet uitkomt, helpt geen enkele subsidie. Er is een mix nodig van handelingsperspectief, waarbij regels en handhaving ook nodig zijn. De herziening van het bestemmingsplan biedt een belangrijke basis daarvoor.

Het valt op dat de toon van de reacties op de zienswijzen heel defensief is. Het lijkt of de gemeente haar straatje schoonveegt, terwijl bewoners een appel doen op het pakken van kansen in de buurt.

Tot slot maakt reclamant een positief punt. In het ontwerpbestemmingsplan bleek dat de groenstrook aan de Heemraadssingel wordt aangeduid als Heemraadspark. Het zou fijn zijn als dit gebied met het vaststellen van het bestemmingsplan officieel een park wordt, want dat biedt extra kansen voor groen en biodiversiteit.

Reclamant 5:

Mevrouw **Van der Kruit** heeft zich afgemeld.

Reclamant 8:

De heer **Hoorn** spreekt in over de beperking van bouwmogelijkheden aan zijn woning. Door aanpassing van het begrip 'souterrain' wordt aan zijn woning aan de Burgemeester Meineszlaan een bouwlaag minder toegestaan dan in het oude



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Middelland-Nieuwe Westen

bestemmingsplan. Volgens de reactie op de zienswijze is dat om te voorkomen dat de woning buiten proporties wordt. Dit staat echter nergens als doelstelling in de toelichting op het bestemmingsplan. De mogelijkheden worden alleen vanwege het Beschermd Stadsgezicht beperkt, maar de betreffende woning ligt buiten het Beschermd Stadsgezicht. Een extra bouwmogelijkheid lijkt bovendien niet buitenproportioneel, aangezien andere woningen hoger zijn en wel een dakopbouw mogen plaatsen.

Reclamant is al een tijdje bezig met plannen voor een dakopbouw. De vergunning is al ingediend, dus waarschijnlijk kan er nog op basis van het huidige bestemmingsplan vergund worden. De bouwaanvraag is echter nog onvolledig en kan dus tot ingewikkelde discussies leiden bij de afdeling Vergunningverlening.

Het tweede punt betreft de procedure. Reclamant adviseert om het gehele proces opnieuw te doorlopen. Hij vindt het ongehoord dat de gemeente een bestemmingsplan wil vaststellen, dat drie jaar geleden ter inzage heeft gelegen, terwijl een omgevingsplan volgens de Omgevingswet binnen twaalf weken moet worden vastgesteld. Bewoners hebben ook nooit een update ontvangen. Op basis van de Erfgoednota, die in 2023 werd vastgesteld, werd zijn zienswijze ongegrond verklaard, terwijl het bestemmingsplan in deze periode onder in een la van een gemeenteambtenaar lag.

Het bestemmingsplan is een actualisatie met wijzigingen. De wijzigingen zijn lastig te vinden en het lijkt vrij willekeurig welk nieuw beleid er wel en niet in is verwerkt.

Volgens de stukken zouden er drie informatieavonden georganiseerd zijn. Reclamant heeft er een digitale informatiebijeenkomst bijgewoond tijdens de lockdown. Bij de andere avonden zouden er geen bezoekers zijn geweest. Rotterdam staat al bekend als gemeente die slecht omgaat met participatie. Het zou daarom goed zijn om het bestemmingsplan niet vast te stellen, maar het proces opnieuw te doorlopen, inclusief goede participatie.

De heer Van Dijk vraagt aan beide reclamanten wat zij ervan zouden vinden als het hele proces opnieuw wordt gevoerd, waardoor er in de tussentijd nog allerlei bouwontwikkelingen mogelijk zijn op basis van het oude bestemmingsplan.

De heer Rozema vraagt aan mevrouw Boel welke mogelijkheden zij ziet om groenstructuren te borgen. Kan er een regel worden ingelast die ziet op het borgen van de bestemming groen of op de daadwerkelijke invulling van die bestemming? Kan de gemeente aan eigenaren opleggen dat zij moeten ontharden en groen moeten aanleggen?

Mevrouw Kockelkoren begrijpt dat de heer Hoorn wordt ingeperkt in de bouwmogelijkheden en vraagt wat de ambtelijke reactie hierop is geweest. Verwacht men dat gemeente en bewoner er samen wel uitkomen?

Mevrouw Verkoelen werd getriggerd door het voorstel van de heer Hoorn om het proces opnieuw te starten. Ze vraagt aan mevrouw Boel wat zij ervan zou vinden als de gemeente opnieuw start.

Mevrouw Boel antwoordt dat zij geen voorstander is van een nieuwe procedure om het oude bestemmingsplan te gaan herzien. Het is kiezen uit twee kwaden.



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Middelland-Nieuwe Westen

Het beste is volgens haar om het bestemmingsplan op te schorten en zo snel mogelijk te proberen om in het kader van de Omgevingswet een omgevingsplan op te stellen. Sommige bewoners wachten immers op een snelle beslissing. Er moet echter ook goede participatie worden georganiseerd op basis van het Omgevingsplan, zodat een integraal en gebiedsgericht plan ontstaat. Ze adviseert om een omgevingsplan te maken, plus een participatieplan en dat vervolgens goed uit te voeren.

Op de vraag over het groen antwoordt ze dat de gemeente ooit heeft afgedwongen dat bewoners hun voortuin moesten gebruiken om te parkeren. De gemeente zou nu ook kunnen afdwingen dat deze tuinen klimaatbestendig gemaakt moeten worden.

De heer Hoorn stelt dat sommige onderdelen van het bestemmingsplan tot zorgen leiden. Deze zijn deels geografisch bepaald, dus de gemeente zou een gedeelte alvast kunnen vaststellen. Een omgevingsplan heeft een bredere reikwijdte en zou het gebied beter kunnen beschermen tegen ongewenste ontwikkelingen. Vanwege allerlei technische aspecten is de gemeente echter nog niet in staat om een dergelijk plan op te stellen.

Reclamant heeft nog geen inhoudelijke reactie ontvangen op zijn vergunningaanvraag, maar hij weet dat vergunningen aangehouden kunnen worden als er onduidelijkheid is over het onderliggende bestemmingsplan. Hij voorziet complexe discussies hierover.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Verkoelen begrijpt dat er allerlei redenen zijn dat het bestemmingsplan nog steeds niet vastgesteld is. Ze vraagt waarom er tussentijds geen update is gekomen op basis van de vele ontwikkelingen in het gebied. Waarom is er klakkeloos doorgegaan op de toen ingezette weg?

De heer Van Dijk vraagt waarom het proces zo lang geduurd heeft en hoe de gemeente de suggestie van reclamant beoordeelt om opnieuw te beginnen binnen de Omgevingswet. Wat zijn de consequenties daarvan? Waarom is dat wel of niet gewenst?

Het traject van het achterstallig onderhoud aan de Heemraadssingel ligt buiten het bestemmingsplantraject, maar hij hoort graag hoe het daarmee staat en of de opmerkingen kloppen die reclamant deed over de gebrekkige communicatie.

Verder hoort hij graag of het klopt dat de woning van de heer Hoorn buiten het Beschermd Stadsgezicht ligt en waarom hij niet hoger mag bouwen, terwijl de woningen eromheen wel hoger zijn.

Tot slot vraagt hij hoe het mogelijk is dat in 2023 vastgesteld beleid verwerkt is in een bestemmingsplan dat in 2019 ter inzage werd gelegd.

Mevrouw Verkoelen vraagt naar de reden om het bestemmingsplan nu ineens snel te willen vaststellen.

De heer Van der Brugge antwoordt dat de gemeente de regeling voor Beschermd Stadsgezicht eindelijk goed wil doorvoeren. Als de gemeente ingaat op de suggesties van reclamanten, moet er iets anders verzonnen worden om te starten met het beschermen van bepaalde aspecten, omdat het bestemmingsplan dan niet kan dienen als juridisch kader om



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Middelland-Nieuwe Westen

beschermingswaardige zaken te beschermen en ongewenste ontwikkelingen onmogelijk te maken.

De vraag waarom het zo lang heeft geduurd, vindt de heer Van der Brugge begrijpelijk. Het is niet goed dat het proces zo lang heeft stilgelegen. De oorzaak ligt in de vele personeelwisselingen binnen de gemeente en het vele werk dat de onderzoeken naar de geluidbelasting van de aanlegplekken in de Schie hebben gekost. Nu moet de gemeente door. Terecht wordt gezegd dat er voortschrijdend inzicht en nieuw beleid zijn en dat de wereld niet stilstaat. Er moet echter wel op enig moment iets vastgesteld worden. Overigens zijn recente ontwikkelingen meegenomen in het bestemmingsplan, zoals het evenementenbeleid. Ook het geluidsonderzoek wordt geactualiseerd en de cijfers hiervan worden nog in het bestemmingsplan verwerkt.

Opgemerkt werd dat er beleid is verwerkt, dat pas na terinzagelegging is vastgesteld, zoals de Cultuurnota uit 2023, en dat dit gebruikt werd om een zienswijze ongegrond te verklaren. Dat is niet waar. De cultuurhistorische nota wordt alleen genoemd in de stukken, maar wordt niet als argument gebruikt om de zienswijze ongegrond te verklaren.

De heer Lakerveld gaat in op de gevolgen als het proces wordt stilgezet. Het zou zonde zijn van het werk dat de afgelopen jaren verzet is. Hij twijfelt ook aan de meerwaarde. Vastgestelde bestemmingsplannen worden vanzelf onderdeel van het omgevingsplan. Het omzetten van het bestemmingsplan uit 2009 is meer werk dan het omzetten van het bestemmingsplan uit 2025. Het opstellen van een omgevingsplan kost veel tijd. De gemeente is gestart met het omzetten van bestemmingsplannen in omgevingsplannen, maar dit is een proces van pionieren en gaat nog geruime tijd duren.

De heer Van Dijk vraagt nogmaals naar de situatie van de heer Hoorn. Valt zijn woning binnen of buiten Beschermd Stadsgezicht en waarom mag hij niet de hoogte in?

Mevrouw Kockelkoren begrijpt de beantwoording van de heer Lakerveld, maar vraagt waarom bewoners in die drie jaar niets hebben gehoord over de oorzaak van de vertraging.

De heer Lakerveld erkent dat de gemeente dit had moeten doen, maar dat het er door personele wisselingen bij ingeschoten is.

De heer Van der Brugge antwoordt dat het adres van de heer Hoorn buiten Beschermd Stadsgezicht ligt. Een van de vijf gelijksoortige woningen ligt binnen Beschermd Stadsgezicht. Om die reden mag nummer 14 geen dakopbouw. Voor nummer 18 gelden andere regels. Die woning heeft een souterrain, die in het nieuwe bestemmingsplan meetelt als bouwlaag. Daardoor mag hij geen bouwlaag meer toevoegen.

De heer Van Dijk vraagt of aan er wel aan de voorzijde een kap mag worden gebouwd.

De heer Van der Brugge antwoordt dat eigenaar zelf de bouwvorm mag kiezen. Het platte dak mag vervangen worden door een kap.



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Middelland-Nieuwe Westen

2.2. Advisering zienswijzen

De voorzitter vraagt of de subcommissie al kan adviseren over het ontwerpbestemmingsplan Middelland-Nieuwe Westen of dat het besproken dient te worden in de commissie BWB.

Mevrouw Kockelkoren wil de veegbrief afwachten met de antwoorden op de openstaande vragen.

De voorzitter concludeert dat de subcommissie adviseert om het bestemmingsplan door te geleiden naar de commissie BWB van 5 maart 2025.

Voor die tijd wordt een veegbrief gestuurd met de volgende onderwerpen:

- de omgang met de feitelijke bouwhoogte van uitbouwen, naar aanleiding van de vraag over het conserverende karakter van het bestemmingsplan;
- de zorgen die zijn geuit over de Heemraadssingel, de reactie en het proces;
- een onderbouwing van de keuze om souterrains als bouwlaag te beschouwen;
- antwoord op de vraag of er overleg heeft plaatsgevonden met de corporaties over het toekennen van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie
- antwoord op de vraag of de nieuwbouw aan de Duivenvoordestraat in het nieuwe bestemmingsplan past
- ambtshalve wijziging n.a.v. insprekbijdrage Pathé
- verder zal in de brief vanuit de ambtelijke ondersteuning nog een voorstel gedaan worden voor inhoudelijke wijzigingen aan het bestemmingsplan op het gebied van geluid, stikstofdepositie en luchtkwaliteit. Dit leidt ook tot een herzien raadsvoorstel.

3. Sluiting

De voorzitter concludeert dat het bestemmingsplan Middelland-Nieuwe Westen in de commissievergadering BWB van 5 maart 2025 ter bespreking wordt geagendeerd. Dan zullen wellicht drie bewoners inspreken over het bestemmingsplan, met name over geluidsoverlast van schepen in de Coolhaven en Delfshavense Schie.

De voorzitter sluit de hoorzitting van de subcommissie bestemmingsplannen om 19.40 uur en dankt iedereen voor zijn of haar inbreng.

geachte leden van de subcommissie bestemmingsplannen,

bedankt dat u de gelegenheid biedt ons te horen op uw reactie van onze ingebrachte zienswijzen. Wij zijn bewoners/eigenaren van de woningen Claes de Vrieselaan .. en ... In december 2021 heeft u onze zienswijzen ontvangen, ze behelsden twee punten; Punt 1 Onze origineel gebouwde achterhuizen staan niet op de plankaart. Punt 2 De bestaande bouwhoogte van 3 lagen wordt met 1 extra bouwlaag verruimd.

Ad 1 In uw nota van beantwoording stelt u voor onze zienswijze gegrond te verklaren en de verbeelding aan te passen. Wij zijn verheugd met de voorgestelde aanpassing. De verbeelding komt dan overeen met de situatie zoals die sinds de bouw in 1902 bestaat. Tevens correspondeert deze voorgetelde verbeelding nu wel met de oppervlakte berekening die de basis is voor de WOZ-waarde. In onze zienswijzen attendeerden wij u erop dat aan de overzijde van de straat ook diverse woningen achterhuizen hebben, het is heel netjes van u dat deze achterhuizen ook meegenomen worden in de nieuwe verbeelding. Het is niet goed te zien op uw getekende voorstel, er lijkt overal een 7 te staan, wij willen u er op wijzen dat niet alle achterhuizen 2 verdiepingen hoog zijn, sommige zijn nu 1 verdieping. Ons voorstel aan u zou zijn de huidige situatie van de oneven huisnummers iets zorgvuldiger te verbeelden, wij zijn daarin echter geen direct belanghebbenden.

Ad 2 Onze woningen zijn, samen met die van onze bovenburen, drie bouwlagen hoog. De huidige straatwand kent nu een mooie afwisseling van 3 en 4 bouwlagen. Door alles over een kam te scheren biedt u de ruimte om het straatbeeld drastisch te wijzigen. Onze huidige bovenburen hebben geen plannen om een extra bouwlaag toe te voegen, de woonhuizen zijn nu al erg ruim, ze worden dan ook niet of nauwelijks gehinderd in hun rechten bij handhaving van 3 bouwlagen. Onze huizen, weliswaar niet in een beschermd stadsgezicht gelegen, maar wel opgenomen in de Art-nouveau architectuur wandeling, zouden een optop actie van nieuwe eigenaren of een of andere projectontwikkelaar zeker misstaan. Het gaat hier om de gewenste toekomstige situatie en het algemene belang van een fraai straatbeeld met wisselende bouwhoogten. Met uw voorstel is alleen nog maar een welstandstoets uw sturingsmiddel, om het fraaie straatbeeld te handhaven. Wij zijn het niet eens met uw voorstel om onze zienswijze ongegrond te verklaren, in plaats daarvan stellen wij voor om nog eenmaal iets nauwkeuriger de huidige situatie in ogenschouw te nemen, en het aantal bouwlagen te laten corresponderen met de huidige situatie, waarvoor het bestemmingsplan grotendeels bedoelt is zoals u omschrijft in de toelichting. De plankaart wilde u toch al op onderdelen verbeteren.

Nogmaals willen wij onze dank uitspreken dat u ons in de gelegenheid heeft gesteld onze zienswijzen bij u voor het voetlicht te brengen. In afwachting van uw besluit, met vriendelijke hoogachting,

Herman IJzerman

Tom de Munk

Geachte leden van de Commissie

Proces

Het bestemmingsplan voor het gebied **Middelland – Nieuwe Westen** werd in 2009 vastgesteld. Volgens de wet ruimtelijke ordening (die tot het begin van 2024 van kracht was) moest elk bestemmingsplan na 10 jaar opnieuw worden vastgesteld. Het bestemmingsplan voor het gebied **Middelland – Nieuwe Westen** zou dus in 2019 opnieuw moeten worden vastgesteld. Dat is niet gebeurd.

Pas in september 2021 verscheen een nieuw ontwerpbestemmingsplan **Middelland – Nieuwe Westen**;

meer dan 2 jaar te laat.

Dit ontwerpbestemmingsplan werd eind 2021 ter inzage werd gelegd. De ingediende zienswijzen, waaronder een van mijn hand, kregen pas in december 2024 een reactie; 3 jaar later.

Als alles nu voorspoedig verloopt zal het bestemmingsplan in 2025 worden vastgesteld; 6 jaar te laat.

De reden die het College voor deze vertraging geeft is *“de complexiteit”*, zonder aan te geven wat de voortgang van dit ontwerpbestemmingsplan zo complex maakt.

Zienswijze/bezwaren

Op 20 december 2021 heb ik een zienswijze ingediend met twee bezwaren.

Het eerste bezwaar is gegrond verklaard.

Het tweede bezwaar is ongegrond verklaard.

Ik wil U, de commissie c.q. de gemeenteraad, vragen te besluiten dat dat tweede bezwaar wel gegrond moet worden verklaard en heb daarvoor de volgende argumenten.

Dat tweede bezwaar m.b.t. het ontwerp bestemmingsplan richtte zich tegen de toekenning van de *“Waarde Archeologie 1”* aan een strook tussen de Mathenesserlaan en Aelbrechtskade.

Het argument waarmee dat bezwaar ongegrond wordt verklaard, is dat daar sprake zou zijn van *“een vroegere waterkering ter hoogte van de huidige Hooi drift”* en deze aanduiding dus terecht was

Er is echter, voor zover ik weet, geen enkele aanwijzing, en zeker geen enkel bewijs, dat ter plaatse van deze strook ooit een waterkering is geweest. Oude kaarten (16^e eeuw en daarna) laten hier alleen weiland en een sloot zien.

In het ontwerpbestemmingsplan zelf staat b.v. op blz.22 een kaart uit 1780 waarop hier geen waterkering te zien is. Ook de kaart van landmeter Jan Jansz. Potter uit 1572 (bijlage) laat hier alleen een sloot zien, geen waterkering.

Deze strook verdient deze aanduiding dus niet; het argument waarmee mijn bezwaar wordt verworpen deugt niet.

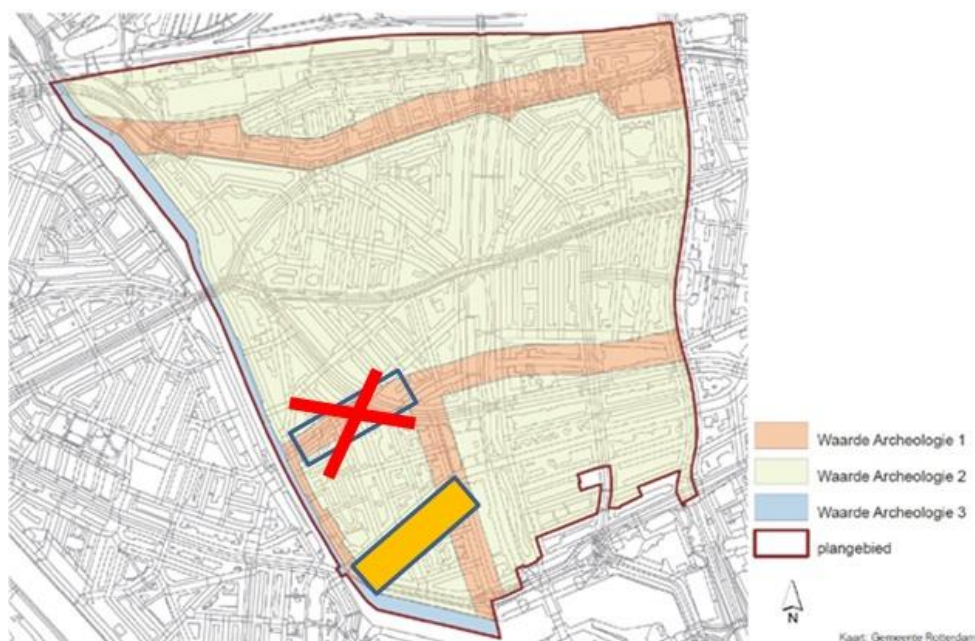
De “*Waarde Archeologie 1*” heeft wel consequenties voor eventuele plannen binnen die strook. Daar “*geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlakte groter dan 100 vierkante meter beslaan*”. De aanduiding “*Waarde Archeologie 1*” is hier niet terecht, de daaruit volgende regels zijn nodeloos, niet te onderbouwen. Het zadelt bewoners/eigenaren/ontwikkelaars op die plek op met verplichtingen die zinloos zijn. Ook daarom zou hier de aanduiding “*Waarde Archeologie 1*” moeten vervallen.

De aanduiding “*Waarde Archeologie 1*” zou wel van toepassing moeten zijn op een strook aan weerszijden van de Nieuwe Binnenweg tussen Heemraadsplein en Lage Erfbrug.

-daar is, met name voor het westelijke deel, wel sprake geweest van bebouwing van het oude Delfshaven, en

-daar zou wel heel goed een waterkering (kade) hebben kunnen liggen waarover een pad lag; dat pad staat al op verschillende 16^e-eeuwse en latere kaarten, o.a. die van Jan Jansz. Potter uit 1572 en die van Van Deventer uit 1512. Veel paden uit die tijd lagen op kades (hoger en droger).

Bijgaand kaartje geeft aan waar de aanduiding “*Waarde Archeologie 1*” wel (de oranje strook) en niet (het rode kruis) van toepassing zou moeten zijn, zoals aangegeven in mijn zienswijze. Wij vragen U derhalve die zienswijze gegrond te (laten) verklaren en de kaart aan te laten passen.



Proces (vervolg)

Tot slot, terug naar de lange tijd die is verstreken sinds voor dit gebied, volgens de toen geldende wet, een nieuw bestemmingsplan vastgesteld had moeten worden. Dat moest in 2019, als alles goed gaat wordt dat 2025.
6 jaar te laat.

Als een burger wettelijke termijnen overschrijdt, b.v. bij belastingaangiften, volgt een sanctie, doorgans een boete.

Welke sanctie mag een overheid in dit geval verwachten, of kan die overheid zichzelf opleggen voor het buitenproportioneel overschrijden van een wettelijke termijn?

Ik heb een voorstel.

Binnen het plangebied lopen verschillende projecten voor het verbeteren van delen van dit gebied. Het gaat niet goed met deze projecten.

De mogelijke herinrichting van de Claes de Vrieselaan is daar een voorbeeld van. Dit project en het overleg met de bewoners verloopt uiterst moeizaam.

Sinds enige tijd loopt ook weer een project voor het opknappen van de Heemraadssingel. Dit is een uitvloeisel van beloftes aan bewoners die ook al enige jaren geleden (in 2021 o.a.) werden gedaan, maar die pas nu, na verschillende gewekte maar niet ingeloste verwachtingen, op gang lijkt te gaan komen.

Voor dit project Heemraadssingel is een (te) bescheiden budget bij elkaar gesprokkeld.

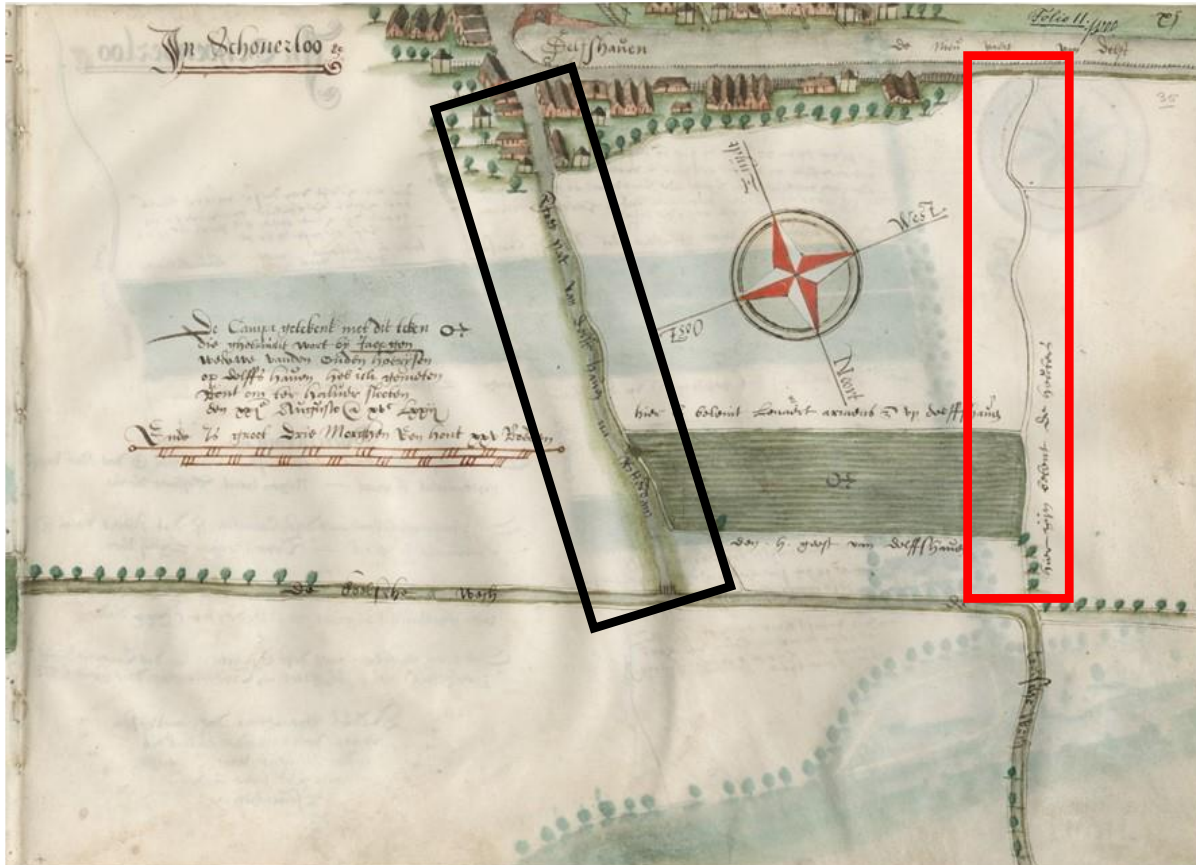
De gemeente zou richting bij deze projecten betrokken bewoners een mooi gebaar kunnen maken door het nu beschikbare budget voor deze projecten te verhogen. Dat zou b.v. kunnen worden gedaan ten koste van de budgetten die beschikbaar zijn voor geplande grote prestigieuze vergroeningsprojecten als voor Hofplein en/of Boompjes en/of Westblaak.

Kan en wil de gemeenteraad dat bewerkstelligen, b.v. door een motie of initiatiefvoorstel?

Gerard Peet

De kaart van Jan Jansz Potter uit 1572

Het gebied binnen het rode kader is de strook die in het ontwerpbestemmingsplan de “*Waarde Archeologie 1*” heeft gekregen. Potter tekende hier niet meer dan een slootje, geen waterkering (kade, dijk). Potter was een landmeter; hij maakte nauwkeurige kaarten.



Binnen het zwarte kader ligt de strook die in mijn zienswijze wordt voorgesteld als strook met de “*Waarde Archeologie 1*”. Hier ligt een pad, mogelijk op een kade (waterkering). Dicht bij het oude Delfshaven is aan weerszijden van dit pad al bebouwing. In de loop van de tijd is die bebouwing in oostelijke richting (op het kaartje ‘naar beneden’) verder uitgebreid.

4. Reclamanten Heemraadssingel e.o.

Beste leden van de commissie,

Ik heb 4 punten die ik naar voren wil brengen in 5 minuten:

1. Algemeen over het proces

Hoe kan het dat de gemeente pas na 3 jaar reageert op de ingebrachte zienswijzen met bijna overal het advies om de ingebrachte reacties voor kennisgeving aan te nemen. En dat onder het mom van complexiteit. Dat had dus makkelijk binnen een maand gekund. De reacties zijn over het algemeen namelijk zo algemeen gesteld, dat we die zelf ook hadden kunnen bedenken. Ook als je de reacties leest op andere ingediende zienswijzen. We voelen ons wat dat betreft absoluut niet serieus genomen. Het lijkt erop dat de gemeente voor de verplichting van het maken van een Omgevingsplan nog snel even wil goedkeuren wat ze 6 jaar geleden al had moeten doen. Het vigerende bestemmingsplan uit 2009 had namelijk in 2019 moeten worden vastgesteld. Als dat toen wel was gebeurd, dan hadden de verschillende dakopbouwen op de Heemraadssingel nooit gemogen. Nu valt dat niet meer terug te draaien.

2. Omgevingsplan versus herziening bestemmingsplan

Punt 1 en 2 gaan in op het verzoek om zo spoedig mogelijk een Omgevingsplan te maken. Daarmee zou recht gedaan kunnen worden aan het inmiddels sinds 2009 'nieuwe beleid' ten aanzien van relevante onderwerpen in het bestemmingsplan en aan het integraal werken in een gebied. En biedt veel meer ruimte voor goede communicatie met en participatie van de wijken. De nieuwe Omgevingswet is sinds 1 jan 2024 - ook enige jaren later dan gepland ingegaan - van kracht. Het zou de gemeente sieren als in ieder geval de bij de Omgevingswet verplichte participatie ook ten aanzien van het vaststellen van dit bestemmingsplan zou worden betracht (als dat dan toch moet). Zeker omdat er in 6 jaar tijd, en zelfs in 3 jaar tijd e.e.a. in het beleid veranderd is. Stel dan ook direct vast op welke datum een Omgevingsplan in lijn met de Omgevingsvisie (waaruit elan zou spreken volgens de reactie) wordt vastgesteld met daarbij een participatieplan om dat binnen de gestelde termijn voor elkaar te krijgen. Dan is er ons inziens pas echt sprake van elan om met alle beschikbare instrumenten en middelen op een integrale wijze Middelland en Nieuwe Westen toekomstbestendig te maken voor de huidige en toekomstige generaties. En krijgen we niet meer te horen op een bewonersavond "daar ga ik niet over", "nee dit is buiten de grenzen van mijn project" "in 2030 kunnen we naar fietspaden kijken", "veilig oversteken hoort bij verkeer", etc etc.

(Bijvoorbeeld wordt er nu gewerkt aan het maken van een (achterstallig) onderhoudsplan van de Heemraadssingel. De communicatie daar omheen is ronduit chaotisch en beschamend. Integraal werken wordt niet gedaan, omdat er dan niks gebeurt en het bij elkaar geharkte geld moet in 2025 bestemd worden. Inzicht bieden in wat er allemaal in het gebied gaande is, is niet de taak van de projectleider. Er werd ook verder met geen woord gerept over de op handen zijnde bestemmingsplan herziening.

Alle goede bedoelingen ten spijt heeft de gemeente geen inzicht in het sociaal weefsel van de wijken en hoe daar op een positieve manier gebruik van kan worden gemaakt voor het samen creëren van een optimale omgevingskwaliteit.)

3. Stimuleren of reguleren: hoe krijgen we mensen van A naar B

In de reactie over punten over groen, natuur en biodiversiteit trekt de gemeente een bijzondere kaart. Er staat letterlijk: **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.** Van stimuleren van gedrag dat mensen niet goed uitkomt helpt geen enkele subsidieregeling. Dat kan elke gedragswetenschapper u vertellen. Er is een mix nodig van handelingsperspectief, waarbij regels en handhaving daarvan keihard nodig zijn. Vooral om duidelijk te maken dat die voor iedereen gelden! (gelijkwaardig speelveld). Dus juist deze herziening van het bestemmingsplan biedt een belangrijke basis.

4. Het is de toon

Tot slot nog iets over de toon van de reacties. De reacties zijn bijna allemaal defensief gesteld, bijna alsof het eigen straatje schoon geveegd moet worden. Terwijl geprobeerd is juist een appèl te doen op het zien en verzilveren van kansen met het herzien van het bestemmingsplan cq. een omgevingsplan onder de nieuwe Omgevingswet.

(Bijvoorbeeld de reactie op punt 3 over het concreter aangeven wat de hoofdonderwerpen zijn van het bestemmingsplan. Hoe moeilijk kan het zijn om preciezer aan te geven hoe e.e.a. uit de Omgevingsvisie zich concreet vertaalt in het voorliggende bestemmingsplan? Dan kan het bijvoorbeeld ook in lijn gebracht worden met het Groenplan en het Verkeerscirculatieplan. Maar ook de reactie op het verzoek de paragraaf over geluid concreter te maken. De gegeven uitleg is nog steeds niet te snappen. Maar fijn dat dit verzoek ontvankelijk is verklaard. En dan de suggesties om regels te stellen over elektrahuisjes en te verwachten wijkbatterijen in de openbare ruimte. Ongegrond verklaard. Huh? Daar zou ik eerder denken aan "Nemen we voor kennisgeving aan". Want wellicht kan zo iets wel in het Omgevingsplan.)

N.B. Als laatste nog iets waar we pas na grondig lezen van het ontwerp achter kwamen en heel blij mee zijn: de brede groenstrook langs de HS waar o.a. de speeltuin en de skatepool in liggen wordt aangeduid als Heemraadspark. Fijn als dit met het vaststellen van dit bestemmingsplan officieel tot park omgedoopt wordt.

Ik dank u wel.

Bijlage

Uitgebreide reactie per punt in rood:

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 Rotterdamse 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.

Het is duidelijk dat ook al is de nieuwe Omgevingswet ook enige jaren later dan gepland ingegaan, deze wet nu van kracht is. Het zou de gemeente sieren als in ieder geval de bij de Omgevingswet verplichte participatie ook ten aanzien van het vaststellen van dit bestemmingsplan zou worden betracht. Zeker omdat er in 6 jaar tijd, en zelfs in 3 jaar tijd e.e.a. in het beleid veranderd is.

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.

Ook als het gaat om communicatie blinkt de gemeente niet uit. Het is bijzonder dat sinds de zomer de gemeente een poging doet een plan om de Heemraadssingel wat betreft achterstallig onderhoud van vele jaren aan te pakken. Opvallend punt: de zgn bewonersavond hierover was ronduit chaotisch, zowel wat betreft de aankondiging, de uitnodiging, als de inhoud ervan. Er werd met geen woord gerept door de gemeente over de op handen zijnde bestemmingsplanwijziging. Terwijl ook hier een kans was geweest om richting bewoners duidelijkheid te scheppen over wat er in beide wijken eigenlijk allemaal aan planvorming en uitvoering gaande is, grotendeels voortkomend uit het bestemmingsplan.

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.

Hoe moeilijk kan het zijn om preciezer aan te geven hoe e.e.a. uit de Omgevingsvisie zich concreet vertaalt in het voorliggende bestemmingsplan? Juist omdat het Omgevingsplan meer ruimte biedt zou de gemeente daarop moeten inzetten. Dan kan het bijvoorbeeld ook in lijn gebracht worden met het Groenplan en het Verkeerscirculatieplan.

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.

Deze toelichting is nog steeds onduidelijk. Het komt erop neer dat er nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk zijn gemaakt en als dat niet kan, dan kun je van de regels afwijken? En door wie worden er dan hogere waarden vastgesteld en voor wat dan?

Door een integrale benadering van de kwaliteit van de woonomgeving zou je juist in het bestemmingsplan duidelijk kunnen maken waar de prioriteit van de gemeente ligt: gezonde en prettige woonomgeving voor bewoners? Dat stelt eisen aan de inrichting van straten. Beschermd stadsgezicht? Dat stelt ook eisen aan woningen; o.a. qua dakopbouw.

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 Vroesepark, 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 speelmogelijkheid?

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.

Ook uit de beantwoording van deze zienswijze reageert de gemeente vooral defensief in plaats van te bedenken dat het heel erg de gewenste toekomstige inrichting van de wijken zou kunnen versterken. Natuurlijk is stimuleren van ander gedrag de beste aanpak; helaas blijkt dat in de meeste gevallen niet te werken en zijn er regels nodig om een gelijk speelveld te creëren. Mits deze duidelijk zijn voor iedereen, en gehandhaafd worden. Het is een kwestie van èn èn.

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, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes en dergelijke, niet groter dan 80 m3 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.

Dit is nu het enige punt waarop wij een suggestie doen aan de gemeente om te bekijken of er toch niet iets in het bestemmingsplan opgenomen zou kunnen worden. In ieder geval voor de onderdelen van de wijk die als Beschermd stadsgezicht zijn aangemerkt. Nee zegt de gemeente, deze zienswijze ongegrond verklaren. #hoedan?

Samengevat:

Uit de Omgevingsvisie van de gemeente zou elan spreken om te streven naar een optimale leefomgevingskwaliteit. Als de gemeente vasthoudt aan het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan, stel dan ook direct vast op welke datum een Omgevingsplan in lijn met de Omgevingsvisie wordt vastgesteld met daarbij een participatieplan om dat binnen de gestelde termijn voor elkaar te krijgen. Dan is er ons inziens pas echt sprake van elan om met alle beschikbare

instrumenten en middelen op een integrale wijze Middelland en Nieuwe Westen toekomstbestendig te maken voor de huidige en toekomstige generaties. En krijgen we niet meer te horen op een bewonersavond “daar ga ik niet over”, “nee dit is buiten de grenzen van mijn project” “in 2030 kunnen we naar fietspaden kijken”.

Inbreng hoorzitting ‘reclamant 8’ bestemmingsplan Middelland – Nieuwe Westen

Dank dat ik hier mijn zienswijze verder mag toelichten. Ik heb één inhoudelijk punt over de inperking van de bouwmogelijkheden van mijn woning. Daarnaast een aantal algemene opmerkingen over het proces en de procedure.

Inperking bouwmogelijkheden

In het nu nog geldende bestemmingsplan (of eigenlijk: omgevingsplan van rechtswege) is op ons adres aan de Burgemeester Meineszlaan 18 een extra bouwlaag en een kap mogelijk. Om een lang verhaal kort te maken: door de aanpassing van het begrip voor souterrain, is een bouwlaag minder mogelijk. In de reactie op de zienswijze staat aangegeven dat dit is om te voorkomen dat onze woning buiten proporties wordt. In de eerste plaats staat dit nergens als doelstelling in de toelichting op het bestemmingsplan benoemd. Daarin worden alleen opmerkingen gemaakt dat bestaande bouwmogelijkheden binnen het beschermd stadsgezicht worden ingeperkt door hiervoor een binnenplanse vrijstelling op te nemen. Wij vallen buiten het beschermd stadsgezicht. Het is daarom een antwoord op mijn zienswijze dat niet in lijn ligt met de toelichting, maar een ad hoc-reden is. Daarnaast valt erover te discussiëren of deze extra bouwmogelijkheid buiten proportie is. We zitten in een blokje van vijf identieke woningen. De woningen links naast ons blokje zijn zo’n meter à anderhalve meter hoger. Op deze woningen is ook nog een extra kap toegestaan. De woning rechts naast ons blokje is zo’n 3 meter hoger. Daarbovenop is een dakopbouw gebouwd.

Naast dit principiële punt, is het voor ons ook vrij concreet. Wij zijn sinds begin van de herfst bezig met het ontwerp van een dakopbouw dat op het achterste deel van ons dak moet komen. Het past ruim binnen het thans vigerende plan. Aangezien het aan de achterzijde niet in een kapprofiel past, zou het in het nieuwe plan niet mogelijk zijn en moeten we het een stuk naar voren verplaatsen, wat zonde van de ruimte is. Inmiddels hebben wij de vergunning ingediend, waardoor het op basis van het huidige bestemmingsplan zou moeten gelden. Deze is nu nog onvolledig, om zeker te weten dat het voor vaststelling van dit bestemmingsplan in de systemen staat. De kans dat dit tot ingewikkelde discussies bij vergunningverlening leidt, is behoorlijk groot. Ik verzoek u daarom dit onderdeel van mijn zienswijze wel gegrond te verklaren, desnoods met een aanpassing van de regeling, waarover ik graag met u meedenk.

Slecht proces en procedure: doe het opnieuw

In algemene zin vind ik het verder bizar dat u dit bestemmingsplan nog wilt vaststellen. Het heeft als ontwerp in 2021 tervisie gelegen. Dat is meer dan drie jaar geleden. Voor de procedure van dit bestemmingsplan geldt de Wet ruimtelijke ordening nog. Volgens artikel 3.8 lid 1 onder e van deze Wro moet een bestemmingsplan binnen 12 weken worden vastgesteld. Ik weet: dit is geen fatale termijn, het is een hele strakke termijn en er staat geen consequentie op als u het later doet. Maar de doelstelling van de wetgever is duidelijk: met enige snelheid. Meer dan drie jaar later vaststellen past echt niet binnen de doelen van de wetgever. Als indieners van zienswijzen hebben wij bovendien geen enkele keer een update gekregen. Toen ik er een keer ambtelijk naar

vroeg, kreeg ik antwoord. Op mijn suggestie een briefje te sturen met de update naar alle indieners, bleef het angstvallig stil. Ik vind het daarom ongehoord en onfatsoenlijk dat u het na meer dan drie jaar nog vaststelt. Dit zijn grote woorden, maar ik hoop niet dat u in andere dossiers ook zo achteloos met de wet omspringt. Het maakt het ook ingewikkeld. Ik heb zelf bestemmingsplannen gemaakt, maar ik vind sommige zaken onnavolgbaar. In de reactie op mijn zienswijze wordt namelijk gerefereerd naar de Erfgoednota die in 2023 is vastgesteld, wat een reden is om mijn zienswijze ongegrond te verklaren. Dit is dus in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ergens onderin een la lag te wachten. Dit maakt de discussie echt nodeloos ingewikkeld.

Dit bestemmingsplan is een actualisering, met dus wijzigingen. Deze zijn lastig te vinden. De inperking van de bouwmogelijkheden op mijn perceel kan ik niet terugvinden in de toelichting. Daarnaast zie ik ook dat er beleid is dat niet is vertaald. Initiatieven waaraan u werkt als Rookvrije Generatie of het Rotterdams WeerWoord, zouden vertaald kunnen worden in de regeling. Het is daarom allemaal vrij willekeurig wat wel en wat niet is meegenomen. Het zou daarom veel logischer zijn dit proces opnieuw te doen, binnen de kaders van de Omgevingswet. U kunt dan exact aangeven welke onderdelen van het omgevingsplan van rechtswege u intrekt en wat u daarvoor in de plaats vaststelt. Het is dan voor iedereen veel duidelijker wat er exact verandert aan de regelgeving.

In de stukken is aangegeven dat er drie informatieavonden zijn georganiseerd in het kader van het ontwerp van het bestemmingsplan. Ik ben er bij één geweest. Daar waren minder dan tien mensen. Ik begreep ook dat bij één van die andere avonden geen enkele bezoeker was. De participatie bij dit bestemmingsplan is dus echt een wassen neus. Binnen de G4 staat u al bekend als gemeente die het slechts omgaat met participatie. Het zou daarom een sterk signaal zijn om dit bestemmingsplan niet vast te stellen, maar het proces en de procedure opnieuw te doen binnen de kaders van de Omgevingswet en daarbij echt goed werk te maken van participatie.

Ik dank u voor uw aandacht en wens u veel wijsheid toe in uw besluit.

Maarten Hoorn