

Raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
Subcommissie bestemmingsplannen op 4 oktober 2022

Hoorzitting Bestemmingsplan Kern en Plassen

Voorzitter	:	T. de Haan
Aanwezig	:	N. Akhatab (Denk), G.G. van Dijk (Christenunie), D. van Dommelen (VVD), J.G. Rozema (Partij voor de Dieren), V.A. Bruin (Leefbaar Rotterdam), P.J.H.D. Verkoelen (50Plus), H. Wempe (Volt), A. Kockelkoren (GroenLinks) tot 19.45 uur
Tevens aanwezig	-	
Ambtelijke ondersteuning:		R.T.J.M. Volman, M. Zee
College van B&W:	-	
Griffie	:	N. Ferreira (commissiesecretaris), M.R.D. Binda (commissiegriffier), Demisec (notulist)

1. Opening en agenda

De voorzitter opent de openbare hoorzitting van de Subcommissie Bestemmingsplannen en heet allen welkom. Bericht van verhindering is ontvangen van mevrouw Vlasblom van Bij1 en van de heer Verhoeven van Leefbaar Rotterdam.

Van reclamanten 5, 7, 10 en 15 heeft de commissie schriftelijke reacties ontvangen.

2. Hoorzitting Bestemmingsplan Kern en Plassen

Reclamant 2:

Mevrouw T. van Oosten is aanwezig namens St. tot Behoud Kern en Plassen Hillegersberg en Vereniging Stedebouwkundig Wijkbehoud Hillegersberg-Schiebroek-Terbregge. Ze is verheugd dat er na drie jaar planvorming eindelijk om inspraak wordt gevraagd en start haar betoog met de cultuurhistorische kwaliteit. Het is goed dat de cultuurhistorische kwaliteit in het plan is vastgelegd. Dat was immers al toegezegd bij de vaststelling van het vorige bestemmingsplan. De vraag is echter of men een laag 'waarde' over een afgewogen bestemmingsplan kan leggen, zonder de gevolgen voor de daaronder gelegen toegelaten ontwikkelingen te toetsen. Zij denkt in het bijzonder aan de Strekkade, een smalle, kwetsbare strook waar vroeger twee molens stonden,

Hoorzitting Bestemmingsplan Kern en Plassen

maar die inmiddels als tuinen in gebruik is met allerlei illegale bebouwing. Het is belangrijk dat er wordt gecontroleerd en handhavend wordt opgetreden. In het nieuwe plan wordt het aantal toegestane recreatiewoningen verdubbeld tot vijftien, maar ook de bebouwingsmogelijkheden nemen sterk toe. Per kavel mag er namelijk 80 m² bebouwd worden. Ze vindt dat deze waarden afzonderlijk getoetst moeten worden aan de cultuurhistorische waarde van het gebied. Het gedogen van de gemeente van niet-toegestane ontwikkelingen stoort de reclamant sterk. Ze geeft enkele voorbeelden met afbeeldingen. Zowel de toegestane uitbreidingsmogelijkheden als het niet handhaven van illegale ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met de cultuurhistorische waarden. Daarom verzoekt zij om de voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden actief en voorafgaand aan besluitvorming over het bestemmingsplan te toetsen aan de cultuurhistorische waarde, voor het hele plangebied. Vervolgens zou de gemeente handhavend moeten optreden tegen illegale bebouwing, zoals boothuizen, steigers en overkappingen.

Reclamant constateert dat er een provinciale opgave ligt om de omgevingskwaliteit ten aanzien van natuur te bevorderen. In de reactie op haar zienswijze is niet verklaard waarom het natuuraspect niet doorwerkt in het bestemmingsplan. Op de afbeeldingen wordt de Strekkade als natuur aangemerkt, maar die wordt juist helemaal volgebouwd. Reclamant verzoekt om expliciet aan te geven hoe het aspect natuur doorwerkt in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan en wat de gevolgen zijn voor de toegestane bebouwing.

Reclamant verzoekt om betrokken te worden bij de handhaving. De gemeente stelt een bestemmingsplan vast omdat ze voornemens is om het uit te voeren. In dit gebied gaat het om het tegengaan van illegale bouw. Sinds 2009 zijn er minimaal 45 illegale boothuizen gebouwd die de oevers van de plas aantasten. Ervaring leert dat niet elke ambtenaar verzoeken om informatie gelijk behandelt. Ze verzoekt daarom om één lijn te trekken als bewoners om informatie verzoeken of om handhaving vragen.

Mevrouw Verkoelen vraagt of reclamant het plan zelf heeft getoetst aan de cultuurhistorische waarde. Als dat niet zo is, is zij dan niet bang dat de toetsing negatief zal uitvallen?

De heer Van Dijk dacht aanvankelijk dat de cultuurhistorie in het plan was opgenomen. Hij vraagt aan mevrouw Van Oosten wat er volgens haar is misgegaan of wat er kan misgaan als er niet naar haar geluisterd wordt. Verder vraagt hij wat er volgens haar moet gebeuren met de illegale boothuizen.

De heer Van Dommelen is het met mevrouw Van Oosten eens over de handhaving, maar dat wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Over de bebouwing op de percelen van de Strekkade vraagt hij wat voor haar de gewenste situatie zou zijn.

De heer Rozema vraagt of mevrouw Van Oosten in het verleden handhavingverzoeken heeft gedaan bij de gemeente en welke reactie zij daarop kreeg. Ook hoort hij graag waar er sprake is van laagveenlandschap en of de Strekkade daartoe behoort.

Hoorzitting Bestemmingsplan Kern en Plassen

Mevrouw Kockelkoren kan zich voorstellen dat er meerdere verzoeken om handhaving zijn gedaan en vraagt hoe die tot nu toe zijn afgehandeld. Mevrouw Van Oosten verzoekt om expliciet aan te geven hoe natuur doorwerkt in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Ze vraagt of ze voorbeelden heeft dat dit elders wel gebeurt.

Mevrouw Van Oosten antwoordt dat er een zorgvuldige ruimtelijke afweging is gemaakt, maar dat natuur en de cultuurhistorische waarde daar onvoldoende in zijn meegenomen, waardoor de Strekkade tot één bebouwingslint verwordt. Handavingsverzoeken zijn in het verleden veelvuldig gedaan. Ook is de gemeente meermaals geïnformeerd over de inhoud van het bestemmingsplan.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Verkoelen vraagt of de ambtenaren een aantal criteria van cultuurhistorische waarden kunnen geven.

De heer Rozema vraagt om de meest recente verbeelding, waarin de bestemming cultuurhistorie 1 is toegevoegd. Verder vraagt hij hoe natuur een rol krijgt in de bestemming cultuurhistorie.

Mevrouw Kockelkoren vraagt of er expliciete toetsing heeft plaatsgevonden naar de nieuwe bestemmingsplanlaag cultuurhistorie. Ook hoort ze graag hoe de natuurwaarden goed vastgelegd kunnen worden in het bestemmingsplan.

De heer Volman antwoordt dat de kaart pas aan het eind van het traject wordt gemaakt. In dit geval geldt de aanduiding over het gehele plan, dus het hele plan krijgt de aanduiding waarde cultuurhistorie 1 toegekend. Er is gekeken hoe het beschermd stadsgezicht in andere bestemmingsplannen is geregeld. De grondslag is vaak de beschrijving van beschermd stadsgezicht, maar in dit geval geldt vooral de cultuurhistorische verkenning als onderbouwing. Daarin werden criteria gevonden, die, op aanraden van andere indieners van zienswijzen, vergeleken zijn met andere locaties. Deze criteria zijn gebundeld en in het raadsvoorstel opgenomen.

Reclamant 9:

De heer P. van Herk spreekt namens de eigenaar van perceel 58 en 62.

Twee jaar geleden heeft hij het voorgenomen bestemmingsplan gezien en besloten om erop te reageren, omdat de locatie waar zijn ouders al 65 jaar op een woonark wonen niet als woonlocatie was ingetekend. Inmiddels heeft de gemeente toegezegd dat de ark op de huidige locatie mag blijven liggen, maar het blijft groengebied in eigendom van de gemeente, die het overigens jarenlang heeft verwaarloosd. Reclamant pleit ervoor om de percelen de bestemming 'recreatie' te geven. Zijn volgende punt heeft betrekking op Strekkade 62. Daar ligt een boot, die jarenlang diende als verblijf voor de havenmeester, maar de bewoners zijn overleden. De ligplaats heeft echter geen bestemming 'wonen' en dat zou hij graag gewijzigd zien. De woonark van perceel 58 zou dan op termijn eventueel verplaatst kunnen worden naar perceel 62, waarmee de groenbestemming van perceel 58 recht wordt gedaan.

De heer Van Dommelen vraagt de heer Van Herk om een nadere uitleg van zijn

Hoorzitting Bestemmingsplan Kern en Plassen

wens over de woonboten.

Mevrouw Verkoelen vraagt of ze het goed begrijpt dat er op het perceel nr. 62 niets meer gebeurt en dat de bedoeling is dat de activiteiten van perceel nr. 58 daarnaar verplaatst worden. Ze vraagt wat er dan met perceel nr. 58 gebeurt.

De heer Rozema merkt op dat de schuren die op het perceel staan, illegaal zijn gebouwd. Hij vraagt waarom de schuren zonder toestemming van de gemeente zijn neergezet.

Mevrouw Kockelkoren merkt op dat op nr. 62 geen ligplaats is toegestaan en deze daarom niet is opgenomen in het bestemmingsplan. Dat lijkt haar een logische redenatie en ze vraagt een reactie hierop.

De heer Van Herk legt uit dat de woonark van nr. 58 bij voorkeur op de huidige plaats blijft liggen. In het bestemmingsplan is dit perceel echter als groen/plantsoen aangegeven. De grond is en blijft in eigendom van de gemeente, al wonen zijn ouders daar. Als zijn ouders overlijden, zal de ligplaats vermoedelijk worden opgeheven. Als de woonboot verwijderd moet worden, zou hij deze graag naar nr. 62 verplaatsen, waar nu een illegale woonboot ligt. Daarom verzoekt hij om van nr. 62 een toegestane ligplaats voor een woonboot te maken. De schuren op de kade zijn altijd gedoogd, omdat permanente bewoners van een woonark een plek nodig hebben voor de stalling van spullen.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Kockelkoren vraagt een reactie op zienswijze punt 9.7, dat gegrond is verklaard. Ze vraagt hoe de afweging om de schuren te legaliseren tot stand is gekomen.

De heer Van Dijk vraagt of het klopt dat de boot op perceel nr. 58 weg moet. Ook hoort hij graag of de situatie bekend is en of er door de gemeente gewerkt wordt aan een oplossing, los van de bestemmingsplanprocedure.

Mevrouw Verkoelen sluit zich aan bij deze vragen en vraagt naar de status van Strekkade 62.

De heer Volman antwoordt dat het bouwen van schuurtjes gemeld moet worden bij de gemeente en dat dit destijds niet gebeurd is. Over zienswijze punt 9.7 zegt hij dat dit de opstallen op de nutstuin betreft. Daar was bebouwing al toegestaan. Mede op basis van de zienswijze van reclamant 2 heeft de gemeente besloten beter aan te geven waar de schuurtjes staan. Hij sluit niet uit dat er elders ook nog kleine bouwwerken staan. Reclamant vraagt of het mogelijk is om een deal te maken met de gemeente over het verplaatsen van de woonboot van perceel 58 naar 62. Dat is goed denkbaar, maar past niet in de bestemmingsplanprocedure. Overigens is het huurcontract niet persoonsgebonden.

Mevrouw Zee veronderstelt dat het om een privaatrechtelijke overeenkomst gaat. Zolang er een ligplaatsvergunning is voor nr. 58, mag deze plek gebruikt worden, ongeacht of de bewoners nog leven of niet. Vergunningverlening gaat buiten het



Hoorzitting Bestemmingsplan Kern en Plassen

bestemmingsplan om.

De heer Van Dijk stelt dat er voor het bestemmingsplan geen enkele aanleiding is om te denken dat de woonark van nr. 58 op termijn verwijderd moet worden.

Mevrouw Zee antwoordt dat dit de correcte interpretatie is.

Mevrouw Kockelkoren stelt dat de ruilverkaveling gaat om nr. 62, waar volgens het bestemmingsplan geen woonark mag komen te liggen. Dat kan dan dus niet?

Mevrouw Zee antwoordt dat het verzoek is om te zijner tijd te kijken of nr. 62 op basis van een vergunning aangewezen kan worden als ligplaats voor een woonark.

De heer Volman stelt dat de spreker bij de actualisatie van de Verordening Woonschepen zou moeten langskomen om dit te regelen. In deze verordening zijn plaatsen aangewezen waar woonschepen mogen liggen.

Reclamant 11, 12, 13 en 14:

De heer mr. J.G.M. Roijers spreekt in namens de heer Van Doorne, de heer Brocades Zaalberg, de heer Ciolina/mevrouw Leemreis en de heer Ouwkerk. Hij start met zijn betoog namens de heer Van Doorne over het bouwoppervlak. Reclamant heeft voor zijn perceel aan Strekkade 32b gepleit om zijn bebouwingsmaximum te vergroten tot 68,3 m². In het raadsvoorstel wordt voorgesteld om maximaal 40 m² toe te staan. Ten onrechte is gekozen voor een motivering die is afgestemd op het beroep van de heer Van Doorne op de vergunning voor Strekkade 36. Reclamant heeft zichzelf niet beperkt tot deze vergunningverlening uit 2018, maar heeft zich beroepen op het feit dat de maximale 40 m² was ontleend aan de interne bouwregels die de watersportvereniging ruim vijftien jaar geleden hanteerde voor haar leden inzake de perceeltjes op de eilanden in de Bergse Achterplas. Destijds was 40 m² passend binnen de beperkte omvang van de perceeltjes, maar dat is daarmee geen deugdelijke planologische grondslag voor het vaststellen van een bebouwingsmaximum op de recreatieve percelen aan de Strekkade. Reclamant heeft in zijn zienswijze aangetoond dat volgens het geldende bestemmingsplan op de eilanden gemiddeld een maximaal bouwoppervlak van 54 m² wordt toegestaan. In dat licht valt niet te rechtvaardigen dat voor zijn perceel aan de Strekkade maximaal 40 m² bouwoppervlak wordt toestaan, te meer omdat zijn perceel ruim twee keer zo groot is als de percelen op de eilanden. Het perceel is ook groter dan het totale grondoppervlak van Strekkade 36, waarvoor in 2018 een bebouwingoppervlak van 68,3 m² is vergund. Om die redenen is reclamant van oordeel dat er een maximum voor het bouwoppervlak zou moeten gelden van bij voorkeur 68,3 m², of in ieder geval 54 m². Zo'n bebouwingsmaximum is mede gerechtvaardigd, omdat ten opzichte van het oorspronkelijke de mogelijkheid van het realiseren van boothuizen aan de Strekkade is verdwenen.

In het ontwerp wordt op het perceel van reclamant een veranda toegelaten van 12 m². Dit is volgens hem een te beperkte maatvoering, omdat hij daarmee niet uit de zon en regen kan zitten. Hij pleit voor het toestaan van een veranda van 20 m².



Hoorzitting Bestemmingsplan Kern en Plassen

Op de verbeelding is ter plaatse van het waterdeel van perceel 32b de aanduiding 'aanlegsteiger' opgenomen. Daardoor kunnen huidige aanlegsteigers behouden blijven. Reclamant meent dat dit voorschrift moet worden aangepast, zodat hij zijn aanlegsteiger in geval van verrotting gedeeltelijk of geheel nieuw kan aanleggen, volgens dezelfde afmetingen.

De heer Brocades Zaalberg heeft een zienswijze ingediend over de bouwhoogte. Reclamant vraagt aandacht voor een verduidelijking van de bouwregel over de toegestane bouwhoogte. De zienswijze betreft Strekkade 52, met bestemming 'recreatie-2'. In artikel 21.1, sub a wordt bepaald dat de grond bestemd is voor recreatiewoningen, bijgebouwen en bouwwerken die geen gebouw zijn. In artikel 21.2, sub h/i ontbreken bouwregels voor de hoogte van bijgebouwen. Reclamant stelt voor om te vermelden dat de bouwhoogte voor recreatiewoningen ook geldt voor de bijgebouwen.

Reclamant pleit ervoor dat op zijn perceel een maximumbouwhoogte wordt toegestaan van 3,5 meter. In het raadsvoorstel wordt voorgesteld om de zienswijze ongegrond te verklaren, omdat met het toestaan van hogere gebouwen de mogelijkheid ontstaat dat deze in het zicht komen, wat vanuit landschappelijk oogpunt ongewenst is. Reclamant acht dit geen deugdelijke motivatie. De hoogte van de hagen wordt in het bestemmingsplan niet voorgeschreven, maar aan de Strekkade zijn de meeste hagen veel hoger dan 3,5 meter. Bovendien is er eerder al tot driemaal toe een vergunning verleend voor recreatiewoningen aan de Strekkade met een hoogte van 3,5 meter. Dat volgens het bestemmingsplan een maximale hoogte van 3 meter voor de recreatiewoning en 2,5 meter voor de bijgebouwen wordt gehanteerd, wordt niet onderbouwd. Reclamant verzoekt om bouwregel 21.2, sub h aan te passen.

De zienswijze van de heer Ciolina en mevrouw Leemreis overlapt deels die van de heer Brocades Zaalberg. Anders is echter dat in de reactie op het raadsvoorstel niet is ingegaan op de bezwaren omtrent de bouwhoogte. Reclamanten verzoeken om hier alsnog naar te kijken. Zij stellen voor om bouwregel 21.2, sub h aan te passen tot een bouwhoogte van 3,5 meter. Daarnaast vragen zij bouwregel 21.2, sub i aan te passen, die stelt dat bouwwerken, niet zijnde gebouwen, niet hoger mogen zijn dan 2 meter. De luifel aan de woning van Strekkade 53 zou hieronder gelden, maar daarvoor is een bouwhoogte van 2,5 meter toegestaan. Deze uitzondering zou uitgewerkt moeten worden in bepaling 21.2, sub i.

Over het bouwoppervlak heeft reclamant geconstateerd dat er een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen van 10%, wat leidt tot een maximum van 70 m². Met deze regeling kan hij instemmen.

Dat geldt ook voor de heer Ouwerkerk. Zijn betoog is qua inhoud gelijk aan dat van de heer Ciolina, met uitzondering van de luifel.

De heer Rozema merkt op dat reclamanten vooral kijken wat er bij de burens mogelijk is. Hij zou graag horen wat zij van het bestemmingsplan zelf vinden: staan zij achter het stedenbouwkundige verhaal?

De heer Van Dijk vraagt of het klopt dat bij één reclamant de maximale bebouwing op 40 m² vastgesteld blijft en bij anderen een wijzigingsbevoegdheid



Hoorzitting Bestemmingsplan Kern en Plassen

is afgegeven. Als dat zo is, waarom is dat dan zo geregeld?

De heer Ruijers antwoordt dat reclamanten Ouwerkerk en Ciolina zich kunnen vinden in de voorgestelde afwijkingsbevoegdheid voor het bouwoppervlak. De heer Brocades Zaalberg heeft geen zienswijze ingediend over het bouwoppervlak. De heer Van Doorne vindt de stedenbouwkundige invulling niet correct, op basis van een vergelijking met de eilanden in de Bergse Achterplas. De maatvoering die hij vraagt, 68,3 m² of 54 m² vindt hij een passender invulling. Over de bouwhoogte vinden reclamanten het niet te rijmen dat de gemeente vier jaar geleden aangaf dat 3,5 meter past bij de stedenbouwkundige invulling en nu daarop terugkomt en stelt dat 3 meter het maximum is. Daar komt bij dat er al diverse vergunningen voor 3,5 meter zijn afgegeven en dat woningen van 3,5 meter hoog volledig wegvallen in de begroeiing. Reclamanten Ciolina en Ouwerkerk hebben bovendien een alternatief voorstel gedaan. Zij pleiten voor het creëren van een ondergrondse bebouwingsmogelijkheid van maximaal 0,5 meter om de bouwhoogte te compenseren.

De toegestane bebouwingsoppervlakten kennen een verschillende historische achtergrond. Omdat het perceel van de heer Van Doorne kleiner is dan dat van andere reclamanten, geldt voor hem geen afwijkingsbevoegdheid. Echter, het perceel is vele malen groter dan het perceel op nr. 38 die wel 68,3 m² heeft gebouwd en vele malen groter dan de eilandjes in de Bergse Achterplas.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Kockelkoren vraagt of de uitspraken kloppen dat er elders 68,3 m² en 3,5 meter bouwhoogte is vergund. Ze ervaart een spanningsveld tussen de wens om percelen te bebouwen en het openhouden van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Blijkbaar is de motivatie niet helemaal helder in de beantwoording terechtgekomen. Hoe ziet de ambtelijke ondersteuning dat?

De heer Rozema vraagt wat er gebeurt met vergunde oppervlakten en bouwhoogten die niet in overeenstemming zijn met de planregels; geldt daarvoor het overgangsrecht?

De heer Van Dijk vraagt of het vergunnen van 3,5 meter bouwhoogte precedentwerking heeft. Ook hoort hij of de voorgestelde tussenoplossing al bekend was bij de gemeente en hoe die gewogen wordt in relatie tot het bestemmingsplan en de cultuurhistorische aspecten.

De heer Volman antwoordt dat er diverse aanvragen zijn gedaan voor het bouwen tot 3,5 meter. De motivering wordt bij elke aanvraag meegegeven. Hij erkent dat er een spanningsveld is met wat de gemeente wil qua cultuurhistorie en natuurwaarden. De stedenbouwkundige onderbouwing van de bouwhoogte is dat een hoogte van 3 meter voldoende is om een goed product te leveren. Gewezen wordt op het feit dat op de eilandjes afwijkende hoogtes worden toegestaan. De gemeente vindt dit geen goede vergelijking, want de eilandjes hebben een andere dynamiek dan de Strekkade. De stedenbouwkundige redenering is dat heel grote kavels die voor 10% bebouwd worden nog steeds een luchtig beeld geven. Het perceel van reclamant Van Doorne is 299 m². Met 40 m² heeft hij dus veel meer dan 10% bebouwing. De tussenoplossing betrof de bijgebouwen die wat hoger zijn dan nu wordt



Hoorzitting Bestemmingsplan Kern en Plassen

toegestaan. Vanuit het overgangsrecht is besloten om de bouwmogelijkheden voor deze gebouwen over te nemen uit de vergunning. Omdat er nu meer bebouwing wordt toegestaan, lijken enkele getallen niet meer doelmatig en zijn ze vervallen verklaard.

Ondergronds bouwen wordt niet toegestaan, vanuit cultuurhistorisch perspectief.

Reclamant 16 en 17:

De heer mr. R. Smit spreekt namens VvE Bergse Dorpsstraat-Kerkstraat en Slagerij Tol. Hij start met reclamant 16 van VvE Bergse Dorpsstraat-Kerkstraat. Over punt 16.1 voelt de VvE zich voldoende geïnformeerd. Naar aanleiding van punt 16.2 erkent hij dat hij de bepaling in het bestemmingsplan verkeerd heeft geïnterpreteerd. Er staat namelijk: "detailhandel, opslag en administratie, op de begane grond". Dit werd door hem gelezen alsof de opslag en administratie zich op de begane grond moeten bevinden. De bedoeling blijkt echter te zijn dat de detailhandel zich op de begane grond bevindt en op de verdieping opslag en administratie. Hij adviseert om de formulering te verduidelijken. Volgens punt 16.4 is wonen in de plint niet mogelijk gemaakt, terwijl dat volgens het bestemmingsplan wel mogelijk was. De VvE is de gemeente hier erkentelijk voor. Over punt 16.6 is de zienswijze van de VvE akkoord verklaard, maar er is aangegeven dat het tot Kerkstraat 8 loopt, terwijl dit Kerkstraat 8a en 8b moet zijn.

Reclamant 17 is slagerij Tol. De zienswijze betreft perceel 825, een magazijn van Tol. Dit is aangepast naar detailhandel. Omdat opslag ook mogelijk is op de begane grond en de eerste verdieping, is detailhandel een goede bestemming, waarmee de reclamant uit de voeten kan.

Naar aanleiding van de zienswijze is van perceel 891 de bestemming 'gemengd-2' gewijzigd in 'detailhandel', terwijl Tol het liever 'verkeer, erf' als bestemming houdt, omdat dit beter aansluit bij de zienswijze en bij het gebruik van het perceel. Het perceel wordt gebruikt voor laden en lossen ten behoeve van de winkels aan de Bergse Dorpsstraat.

Mevrouw Kockelkoren ziet in de beantwoording dat de zienswijze gegrond is verklaard, maar begrijpt dat de reclamant het toch liever anders had gewild, namelijk geen detailhandel, maar erf.

De heer Van Dijk vraagt over punt 16.2 of het klopt dat het tekstvoorstel nadere aanpassing behoeft.

De heer Smit antwoordt dat de zienswijze met betrekking tot de bestemming van het perceel inderdaad gegrond verklaard is, maar dat de reclamant liever bestemming 'erf' ziet, omdat dit beter aansluit bij het gebruik. Over punt 16.2 stelt hij voor dat de tekst wordt aangepast, zodat duidelijk is dat de opslag en administratie op de verdieping kan plaatsvinden.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Kockelkoren vraagt waarom er gekozen is voor bestemming 'detailhandel' en of het mogelijk/wenselijk is om het om te zetten naar 'erf'.

De heer Volman antwoordt dat er niet gekozen is voor bestemming 'erf', omdat in het vigerende bestemmingsplan de achterbouw ook de bestemming 'achterbouw'



Hoorzitting Bestemmingsplan Kern en Plassen

heeft. Dat betekent dat er aanbouwen en bijgebouwen achter de winkels toegestaan worden. Het weghalen van deze mogelijkheid is niet gewenst en vergt sowieso aanvullend onderzoek. Daarom is niet gekozen voor bestemming 'erf', hoewel dat op andere plekken wel is gedaan. Op meerdere locaties is er op de begane grond detailhandel en op de verdieping opslag en administratie. Op de betreffende hoek was de nummering zeer ingewikkeld. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de entresol van de winkels bij de begane grond hoort en voor detailhandel mogen worden gebruikt. Daarboven bevinden zich nog twee woonlagen.

De heer Rozema vraagt hoe de gemeente kan garanderen dat het recht van overpad overeind blijft, zodat reclamant Tol de achterkant van zijn winkel kan bereiken.

De heer Volman antwoordt dat de VvE hierover gaat, omdat er een splitsingsakte is. Het hoeft niet in het bestemmingsplan geregeld te worden. Omdat de bestemming 'achterbouw' was, doet het niet ter zake of het gemengde bebouwing is of detailhandel, want voor beide is het toegestaan om het achterliggende terrein te gebruiken voor aanbouw en bijgebouwen.

De hoorzitting wordt enkele minuten geschorst.

Schorsing

De voorzitter heropent de hoorzitting en meldt dat mevrouw Kockelkoren voor de verdere hoorzitting afwezig is.

Reclamant 18:

De heer R.P.R. von Weiler spreekt mede namens Stichting BIZ

Hillegersberg (reclamant 15). Hij begint met de opmerking dat hij in 2009 reeds voor de commissie verscheen. Het toen voorliggende bestemmingsplan Kern en Plassen voorzag in een mogelijkheid die zeer schadelijk was voor winkeliers en bewoners. De detailhandel heeft het al jaren zeer zwaar. Het winkelgebied is geconfronteerd met ingrijpende veranderingen die het voortbestaan bedreigen. Desondanks heeft het winkelcentrum het overleefd door goede samenwerking tussen de BIZ, ondernemers en pandeigenaars. Belangrijk was daarbij om de politiek ervan te overtuigen dat het gebied interessant was om projecten uit te proberen. Het succes wordt inmiddels door de gemeente gebruikt als schoolvoorbeeld voor samenwerking. Het bestemmingsplan Kern en Plassen blokkeerde echter de verhuur van leegstaande panden voor andere doeleinden dan detailhandel, waardoor er geen fitness- of yogastudio of een schoolwinkel van het mbo-vakcollege gevestigd mag worden. Na veel overleg met de gemeente is het gelukt om dit te veranderen en zijn twee winkels omgebouwd tot woning. Kern en Plassen maakt het echter onmogelijk om panden met een nieuwe functie opnieuw te verhuren aan detailhandel. Dat leidt tot een grote waardedaling, minder courante panden en een minder divers winkelaanbod. Ondernemers willen geen versmalling, maar verbreding. Op de zienswijze is echter negatief gereageerd, met als reden dat de gemeente dit aspect in de Omgevingswet gaat opnemen om het winkelareaal te kunnen verkleinen. Voor sommige gebieden is dat een goede oplossing, maar lang niet overal en zeker



Hoorzitting Bestemmingsplan Kern en Plassen

niet in Hillegersberg.

De heer Van Dommelen begrijpt de visie en de vraag om een deel van de Bergse Dorpsstraat open te houden voor detailhandel. Het gemeentelijk beleid is echter om detailhandel meer in elkaar te schuiven om winkelgebieden aantrekkelijk te maken. Hij vraagt welke nieuwe detailhandel erbij gekomen is om de winkelstraat weer te laten floreren.

De heer Van Dijk vraagt zich af wat de kans is dat de behoefte aan detailhandel weer gaat toenemen.

De heer Wempe vraagt naar het verbod op deelvervoer, dat in de zienswijze aan bod kwam. Hij hoort graag of winkeliers openstaan voor deelvervoer, als er binnen het bestemmingsplan ruimte wordt gemaakt en ervoor gezorgd wordt dat het geen overlast veroorzaakt. Hij is ook nieuwsgierig naar de ervaringen met het vakcollege.

De heer Von Weiler antwoordt dat winkeliers niet zeggen dat er meer winkels komen in de toekomst. Ze willen echter niet dat het uitgesloten wordt dat de panden weer winkels worden. Nu Hillegersberg steeds aantrekkelijker wordt, kan hij zich voorstellen dat nieuwe ondernemers zich er willen vestigen. Ondernemers willen het vertrouwen van de gemeente dat ze de winkelpanden een goede nieuwe invulling geven. Bovendien kan er gediscussieerd worden over de vraag wat een winkel tegenwoordig is. Hij is het ermee eens dat er in sommige gebieden in Rotterdam te veel winkels zijn. Daar kan de gemeente delen slopen, verbouwen of een andere functie geven. Dat beleid is op zich goed, maar kan volgens de heer Von Weiler niet over heel Rotterdam worden uitgestort. In Hillegersberg is het namelijk helemaal geen goede oplossing. Over deelvervoer zegt hij dat de trottoirs heel smal zijn, waardoor er voor deelvervoer geen plek is.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

De heer Van Dommelen vraagt wat er volgens de gemeente verstaan wordt onder detailhandel. Verder vraagt hij of het veranderen van de gebruiksfunctie een waardedalend effect kan hebben, zoals de heer Von Weiler betoogt.

De heer Rozema vraagt of het zonder buitenplanse wijziging mogelijk blijft om detailhandel te realiseren als de bestemming 'gemengd-1' is. Verder vraagt hij wat het bezwaar voor de gemeente zou zijn om een binnenplanse wijziging mogelijk te maken om detailhandel mogelijk te maken, na een zorgvuldige afweging door het college.

De heer Van Dijk vraagt of het gaat om het moment dat een ondernemer besluit te stoppen met zijn winkel en een nieuwe invulling gezocht moet worden voor het pand. Verder hoort hij graag wat erop tegen zou zijn om het winkelgebied als proefgebied aan te wijzen, waar wat meer mogelijk is. Ook zou een verhuizing binnen het gebied een gelegenheid kunnen zijn om de winkel weg te bestemmen. Tot slot zou het een mogelijkheid kunnen zijn om alleen aan de uiteinden van de straat gedeelten weg te bestemmen, zodat de winkels zich concentreren.



Hoorzitting Bestemmingsplan Kern en Plassen

De heer Wempe vraagt of gekeken is of het trottoir breder gemaakt kan worden, bijvoorbeeld ten koste van parkeerplaatsen.

Mevrouw Zee citeert de ruime definitie van detailhandel. Kort gezegd is het de ondernemer die spullen ter verkoop aanbiedt. Het waardedurende effect is lastig te bepalen. Met de nieuwe bestemming is er veel meer mogelijk met de panden, dus het zou juist een waardeverhogend effect kunnen hebben. Het wijzigen van het gebruik van een bestaand pand gebeurt via de eenvoudige vergunningprocedure. De mogelijkheid van een binnenplanse wijziging past niet bij de uitvoering van het gemeentelijk beleid om winkelgebieden te verkleinen. In het bestemmingsplan hebben de huidige winkels de functie 'detailhandel' gekregen. Onlangs is er gekeken of er nog winkels zijn bijgekomen. Het klopt dat het trottoir smal is. Er is niet gekeken of de stoep verbreed kan worden.

De heer Volman voegt eraan toe dat het inrichten van de buitenruimte niet binnen het bestemmingsplan hoort. Er kunnen wel specifieke plekken worden aangewezen voor bijvoorbeeld deelvervoer. De gemeente heeft niet overwogen om het in de huidige buitenruimte aan te geven, maar laat het voorlopig binnen het inrichtingsplan dat samen met de winkeliers en andere gebruikers wordt opgesteld.

Ook de provincie hamert erop dat het aantal vierkante meters winkeloppervlak wordt verkleind. De gemeente gunt de winkeliers een bloeiend winkelcentrum en is van mening dat het verstandig is dat bij een klein gedeelte van het winkelgebied de bestemming 'detailhandel' is gewijzigd. Het vergunnen van nieuwe aanvragen blijft altijd mogelijk, als er maar een goed onderbouwd plan ligt.

De heer Van Dijk vraagt of bekend is hoeveel vierkante meter detailhandel eruit gehaald wordt. Ook vraagt hij naar zijn voorstel om alleen aan het einde van winkelstraten de bestemming te wijzigen.

De heer Rozema zou graag weten wat er mogelijk is met de kruimelregeling. Is het mogelijk om het pand van het vakcollege opnieuw als winkel te bestemmen?

De heer Volman antwoordt dat er slechts enkele panden zijn afgenomen. Door het zuidelijke deel van de Bergse Dorpsstraat is de gemeente al begonnen met het inkorten van de winkelstraat, zodat het winkelgebied geconcentreerd wordt.

Mevrouw Zee antwoordt dat met een concreet plan opnieuw beoordeeld kan worden of de functie 'detailhandel' opnieuw vergund kan worden. Zo'n plan wordt wel getoetst aan het vigerende beleid.

Reclamant 23:

De heer A.L.M. van der Cammen licht zijn zienswijze toe. Hij was onaangenaam verrast dat de overkapping en de botenhuizen op zijn perceel onwettig zijn verklaard in het bestemmingsplan en dat deze verwijderd dienen te worden. In 2001 heeft hij met toestemming van Watersportvereniging Ons Buiten een bestaande steiger vervangen en een insteekhaven laten graven. In 2007



Hoorzitting Bestemmingsplan Kern en Plassen

heeft hij dit werk afgemaakt met een overkapping. Omdat botenloodsen niet zijn toegestaan op de locatie heeft hij zich beperkt tot een overkapping over zijn insteekhaven. In het Beeldkwaliteitsplan Botenhuizen worden als nieuwe criteria genoemd: doorlopend groen en zichtlijnen. Hier voldoet zijn perceel volledig aan. Voor de Straatweg en de Strekkade zijn oplossingen gevonden om de clandestiene botenhuizen te behouden. Op de eilandjes zijn botenhuizen en overkappingen verboden. Daardoor moet zijn overkapping gesloopt worden. Het stuit hem tegen de borst dat de gemeente met twee maten meet. Dat wildgroei van botenhuizen niet gewenst is, begrijpt hij, maar een lage overkapping op eigen perceel, die al ruim vijftien jaar zonder klachten bestaat, kan de gemeente niet naar de schroothoop verbannen. Op een enkel detail na, voldoet zijn bouwwerk aan de nieuwe uitvoeringseisen. Bovendien zijn er op de eilandjes twee botenhuizen gelegaliseerd, waarvan een zeer groot gebouw, dat buiten het perceel is geplaatst. De overkapping op zijn perceel ligt binnen de perceelgrens en is veel kleiner. Hij doet een beroep op de gemeente om coudance te betrachten en zijn overkapping toe te staan door artikel 20.2.1, sub k niet van toepassing te verklaren.

Tot slot leest hij de aanvullende toelichting van zijn advocaat voor. Hierin wordt gesteld dat de gemeente de zienswijze onterecht ongegrond heeft verklaard, omdat ten onrechte wordt gesteld dat het begrip 'botenloods' in de breedste zin van het woord moet worden geïnterpreteerd. Omdat het begrip in het bestemmingsplan niet gedefinieerd is, moet de betekenis van Van Dale worden gebruikt en daarin staat dat het een gebouw moet zijn voor het stallen van een boot. Daarvan is op zijn perceel geen sprake.

De huidige overkapping is volgens het huidige bestemmingsplan legaal en dient volgens reclamant te worden toegestaan onder het nieuwe bestemmingsplan. Het Conceptbeeldkwaliteitsplan Botenhuizen biedt geen deugdelijke argumentatie om daarvan af te zien. Van precedentwerking hoeft geen sprake te zijn, omdat de insteekhaven de enige plek is op de eilanden waar op eigen perceel een overkapping is gebouwd voor het stallen van een boot.

De heer Rozema vraagt of de heer Van der Cammen een vergunning heeft voor de overkapping.

Mevrouw Verkoelen vraagt ook of de overkapping op dit moment is toegestaan.

De heer Van Dijk begrijpt dat de heer Van der Cammen in 2001 een vergunning heeft gekregen van Watersportvereniging Ons Buiten. Hij vraagt waar die vergunning precies voor was: voor de haven of voor de haven met overkapping.

De heer Van der Cammen antwoordt dat hij geen vergunning heeft aangevraagd bij de gemeente en pas later heeft gehoord dat dit misschien had gemoeten. Voor perceel 442 is echter wel een vergunning afgegeven. Van Watersportvereniging Ons Buiten heeft hij toestemming gekregen om de steiger te bouwen tot zover als het kon.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Verkoelen vraagt of een dergelijke overkapping binnen het huidige bestemmingsplan vergund kan worden. Zo ja, waarom wordt dat dan veranderd in de nieuwe situatie?



Hoorzitting Bestemmingsplan Kern en Plassen

De heer Rozema vraagt of de overkapping behouden kan blijven door het zelf afgraven van land voor een insteechaven. Er wordt gewag gemaakt van een vergunning die door een particuliere organisatie is verstrekt. Hij vraagt of er afspraken bestaan tussen de gemeente en Ons Buiten.

De heer Van Dijk vraagt of er buiten het bestemmingsplan mogelijkheden zijn om de overkapping alsnog toe te staan.

Mevrouw Zee antwoordt dat er uitvoerig overleg is gevoerd met de afdeling Handhaving over de vraag of de overkapping past binnen het huidige bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan worden alle bouwwerken waaronder of waarin een boot gestald kan worden, beschouwd als botenloods. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dat verduidelijkt door onderscheid te maken tussen een botenhuis en een overkapping voor een boot. Er is geen omgevingsvergunning aangevraagd en verleend voor het bouwwerk. Met een insteechaven kan de overkapping waarschijnlijk ook niet behouden blijven, omdat op de eilanden geen bootoverkappingen gerealiseerd mogen worden. Dat er toch enkele gevallen worden toegestaan, is omdat die in het verleden een vergunning hebben gekregen. Het college is niet voornemens om nieuwe vergunningen te verstrekken voor botenloodsen.

De heer Volman voegt eraan toe dat Watersportvereniging Ons Buiten wel vergunningen verstrekt, maar dat er altijd bij gezegd wordt dat dit geen omgevingsvergunning is. Soms is er toestemming nodig van meerdere partijen.

Reclamant 24 en 25:

De heer mr. A.G. Hendriks Advocatuur spreekt in namens

Watersportvereniging 'Ons Buiten'. De eilandjes in de Achterplas zijn in eigendom van de gemeente. Ons Buiten fungeert als tussenpersoon voor de gemeente en de huurders. Aan de Straatweg heeft de vereniging enkele steigers, zodat huurders naar hun eilandje kunnen varen. Daar is echter geen eigen parkeergelegenheid, dus men parkeert aan de Straatweg. De vraag is of dat kosteloos mogelijk blijft en of de bewoners van de Straatweg dit niet als overlast ervaren. In het huidige bestemmingsplan is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op de Molenwerf een parkeerterrein te realiseren. In de gemeenteraad is voorgesteld om zijn zienswijze over het parkeerterrein ongegrond te verklaren en de wijzigingsbevoegdheid is uit het bestemmingsplan gehaald, omdat de aanleiding gedeeltelijk achterhaald zou zijn. Er wordt verwezen naar een oplossing die gevonden is voor het knelpunt van de vuilophaaldienst, maar er is geen oplossing voor het parkeren door leden van de vereniging. Volgens het raadsvoorstel heeft het college aangegeven niet langer een parkeerterrein te willen realiseren, maar volgens hem heeft het college slechts gesteld dat het niet langer de behoefte heeft om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, omdat er al langer dan tien jaar geen gebruik van is gemaakt. De vereniging heeft in 2016 echter verzocht om de bevoegdheid toe te passen. Het verzoek om medewerking is in 2017 afgewezen, omdat het parkeren op de Straatweg nog niet als probleem werd gezien. Mocht dat in de toekomst wel zo zijn, dan zou het college alsnog medewerking kunnen verlenen aan de wijzigingsbevoegdheid. Een nieuw feit zou kunnen zijn dat



Hoorzitting Bestemmingsplan Kern en Plassen

omwonenden het parkeren wel als probleem gaan zien of dat er betaald parkeren wordt ingevoerd.

De vereniging heeft gevraagd om het terrein direct als parkeerterrein te bestemmen. Dit is afgewezen omdat het plan onvoldoende concreet is en dat het niet bekend is of het passend en financieel uitvoerbaar is. De vereniging begrijpt niet waarom het nodig is om het nu alvast als parkeerterrein te bestemmen. Ons Buiten verzoekt daarom opnieuw om dit te wijzigen.

De heer Van Dommelen vraagt of omwonenden mogelijk problemen hebben met het parkeerterrein.

De heer Akhatab vraagt naar het voorstel van de watersportvereniging om verlichting te plaatsen langs het water en op de eilandjes.

De heer Hendriks zegt dat de vraag over de verlichting slaat op zienswijze 25, terwijl hij nu zienswijze 24 toelicht. Of omwonenden een probleem hebben met een parkeerterrein, is niet bekend. De vereniging heeft verschillende suggesties voor de vormgeving gedaan en verwacht er geen problemen mee.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

Er zijn geen vragen aan de ambtelijke ondersteuning.

Reclamant 26:

Mevrouw mr. Terlouw spreekt in namens Pathé Theatres B.V. Pathé is verheugd dat het college heeft voorgesteld om het bestemmingsplan in lijn met de zienswijze aan te passen. Pathé staat niet negatief tegenover het voorgestelde bestemmingsplan, maar had zorgen over de mogelijke interpretatie van de planregels en daarmee mogelijk een vestiging van een andere bioscoop in het plangebied.

Mevrouw Verkoelen had verwacht dat spreker zou opteren voor een algemene regel die het onmogelijk maakt om een nieuwe bioscoop te openen.

Mevrouw Terlouw merkt op dat Pathé graag zou zien dat er een algemene regel komt, maar het leek haar te ver gaan om dat in dit verband van de gemeente te vragen.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

De heer Rozema vraagt waarom er geen filmhuis zou mogen komen in het gebied.

De heer Van Dijk merkt op dat dit een politieke vraag is.

De heer Rozema is het daar niet mee eens. Er wordt niet gemotiveerd waarom filmhuizen en bioscopen uit het bestemmingsplan zijn gehaald.

De heer Volman antwoordt dat het een conserverend bestemmingsplan betreft. Op dit moment is de gemeente niet van plan om in een filmhuis of bioscoop in het gebied te voorzien. De gemeente maakt haar bestemmingsplannen zo algemeen mogelijk, maar in dit gebied past een bioscoop niet in de recreatieve



Hoorzitting Bestemmingsplan Kern en Plassen

mogelijkheden.

Reclamant 27:

De heer W. Bosma geeft een toelichting op zijn zienswijze. Een aantal zaken uit zijn zienswijze zijn naar tevredenheid beantwoord, maar hij heeft nog enkele opmerkingen over de Emmaschool. Naast deze school staat een garage met een verweerd dak dat waarschijnlijk bestaat uit asbest. Hij heeft de gemeente een voorstel gedaan hoe hiermee om te gaan, namelijk door de garage uit het bestemmingsplan te halen en een omgevingsplanprocedure te starten. Onder de Omgevingswet is het namelijk niet langer noodzakelijk om overgangsrecht in een plan op te nemen; gemeenten mogen hier zelf keuzes in maken. Zo wordt het mogelijk om in een omgevingsplan vast te leggen dat het niet meer langer mogelijk is om asbestdaken te behouden. In de zienswijzennota is de gemeente niet ingegaan op zijn voorstel, maar werd opgemerkt dat Rotterdam geen asbestbeleid voert. Hiermee geeft de gemeente impliciet aan dat de kinderen op het schoolplein aan asbestemissie blootgesteld mogen worden. In zijn zienswijze heeft hij een voorstel gedaan en hij hoopt dat de gemeente alsnog besluit om actie te ondernemen.

De heer Van Dijk vraagt of de Emmaschool de zienswijze steunt.

Mevrouw Verkoelen vindt het vreemd dat de heer Bosma de bestemmingsplanprocedure aangrijpt om een mogelijk gevaarlijke situatie aan te kaarten. Zij vraagt of hij met de Emmaschool heeft overlegd over diens verantwoordelijkheid in dezen en of hij het onderwerp al eens elders bij de gemeente heeft aangekaart.

De heer Van Dommelen vraagt of de heer Bosma wil dat het garagebedrijf op de locatie verdwijnt of dat het dak vervangen moet worden.

De heer Van Dijk vraagt of de heer Bosma contact heeft gehad met het garagebedrijf.

De heer Rozema vraagt of het niet beter zou zijn om een thematisch omgevingsplan op te stellen waarmee alle asbestdaken uit de leefomgeving worden geweerd.

De heer Bosma heeft contact gehad met leerkrachten van de Emmaschool over het onderwerp, maar dient de zienswijze niet in namens de school. Omdat hij op school geen onnodige onrust wilde creëren, heeft hij besloten om het bij deze hoorzitting in te brengen. Met het garagebedrijf heeft hij nog niet gesproken; dat vindt hij ook niet zijn taak. Het bedrijf hoeft van hem niet weg, maar hij heeft moeite met een asbestdak dat in slechte staat is, wat gevaar kan opleveren voor de omwonenden. Een thematisch omgevingsplan voor asbestdaken vindt hij een goed idee, maar zijn zienswijze is gericht op deze specifieke situatie, omdat hij een gezonde leefomgeving wenst voor zijn kinderen.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Verkoelen biedt aan om het onderwerp verder te bespreken met de wethouder buitenruimte om te horen wat de gemeente hieraan kan doen.



Hoorzitting Bestemmingsplan Kern en Plassen

De heer Van Dijk vraagt of de gemeente niet ingaat op het voorstel uit de zienswijze omdat er geen beleid is, of dat er andere beweegredenen zijn.

De heer Rozema vindt de reactie op de zienswijze erg summier. De gemeente had kunnen verwijzen naar het asbestloket. Ook vanuit het Bouwbesluit zijn er regels voor gevaarlijke stoffen in en op gebouwen.

Mevrouw Zee erkent dat een verwijzing naar het asbestloket verstandig was geweest. Het niet opnemen van de locatie in het bestemmingsplan had het vermeende probleem niet opgelost. Mocht de inspreker van mening zijn dat er op basis van het Bouwbesluit gehandhaafd moet worden, dan staat het hem vrij om een verzoek tot handhaving in te dienen.

De voorzitter dankt de insprekers en de ambtelijke ondersteuning hartelijk.

3. Advisering zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kern en Plassen

De voorzitter vraagt de commissie of zij instemt met de volgende voorstellen van het college.

Reclamant 1	1.1 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord. 1.2, 1.3, 1.4 en 1.5 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord. 1.6 Collegevoorstel: voor kennisgeving aan te nemen. De commissie gaat akkoord. 1.7 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord. 1.8 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord. 1.9 Collegevoorstel: voor kennisgeving aan te nemen. De commissie gaat akkoord.
-------------	---

Reclamant 2	2.1, 2.3, 2.5, 2.6, 2.8, 2.12, 2.16, 2.19, 2.20, 2.21 en 2.25 Collegevoorstel: gegrond. 2.2, 2.4, 2.7, 2.9, 2.10, 2.11, 2.13, 2.14, 2.17, 2.18 en 2.23 Collegevoorstel: ongegrond. 2.22 en 2.24 Collegevoorstel: voor kennisgeving aan te nemen.
-------------	--

Zienswijze 2 wordt in zijn geheel geagendeerd voor de commissie BWB.

De heer Van Dommelen wil over de Strekkade (punten 2.11, 2.17, 2.18) nog van gedachten wisselen met de wethouder.

Mevrouw Verkoelen is het eens met de gegrond- en ongegrondverklaringen, maar twijfelt of de kritiek van de reclamant binnen de bestemmingsplanprocedure hoort. Het is meer een principiële vraag is of de gemeente deze lijn wil volgen.

De heer Van Dijk zou de zienswijze willen agenderen voor de commissie om deze verder te bespreken met de wethouder.



Hoorzitting Bestemmingsplan Kern en Plassen

De heer Rozema wil ook graag met de wethouder over de Strekkade spreken, maar de gemeente houdt zich wel aan de regelgeving, dus is de zienswijze ongegrond.

De heer Van Dijk vraagt of iemand op bepaalde punten iets anders wil dan het college. Zo niet, dan kan het collegevoorstel worden overgenomen, met de aanvulling dat er nog met de wethouder over het onderwerp wordt gesproken.

Mevrouw Verkoelen vindt het een goede vraag hoe men wil omgaan met het omzetten van gedoogsituaties naar legale situaties. Wel zit ze met het aspect van het recht op overpad: dat moet volgens haar goed geregeld worden in het bestemmingsplan, dus op dat punt is ze het niet eens met het voorstel van de wethouder.

De voorzitter vraagt of de commissie daarmee zegt dat de commissie instemt met het voorstel van het college.

De heer Van Dommelen zou graag eens willen weten wat de rol van de commissie precies is. Als alleen besloten moet worden of punten gegrond of ongegrond zijn, dan vindt hij het niet nodig om ze allemaal afzonderlijk te bespreken. In de commissie Bouwen, Wonen, Buitenruimte komt hij graag terug op de Strekkade en op de transformatie.

De voorzitter concludeert dat de zienswijze op de punten 2.11, 2.17 en 2.18 wordt aangehouden, totdat een gesprek met de wethouder heeft plaatsgevonden.

De heer Rozema begrijpt niet wat zijn rol nu is: hij is er altijd van uitgegaan dat hij de bestemmingsplannen moet toetsen op wet- en regelgeving, ongeacht zijn mening over de inhoud.

De voorzitter stelt dat de commissie altijd toetst op wet- en regelgeving en daarbij aangeeft over welke punten ze het gesprek nog wil aangaan in de commissie.

Mevrouw Verkoelen stelt dat het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor de Strekkade niet alleen met wet- en regelgeving te maken heeft. De commissie moet oordelen wat ze hiervan vindt.

De heer Van Dijk is het hier helemaal niet mee eens. De commissie toetst op wet- en regelgeving, maar die wet- en regelgeving heeft altijd een interpretatie. Hij wil met de wethouder spreken over deze interpretatie. Tot nu toe is altijd afgesproken dat een zienswijze wordt doorgeschoven naar de commissie BWB als er vragen zijn over de interpretatie. Daarom zou hij alles wat over de Strekkade gaat, willen agenderen voor de commissie.

De voorzitter concludeert dat zienswijze 2 geheel wordt geagendeerd voor de commissie BWB.



Hoorzitting Bestemmingsplan Kern en Plassen

- Reclamant 3 3.1 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord.
3.2 Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie gaat niet akkoord. Zienswijze 3.2. wordt geagendeerd voor de commissie BWB
3.3, 3.4 en 3.5 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord.
3.6 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.

De heer Rozema merkt op dat punt 3.2 voor een groter probleem staat, namelijk dat niet duidelijk is wat er gebeurt met gebouwen die illegaal zijn neergezet. Hij denkt dat de reclamant daar een uitspraak van het college over wenst.

De voorzitter concludeert dat zienswijze 3.2 wordt geagendeerd voor de commissie BWB.

- Reclamant 4 4.1, 4.2, 4.3 en 4.4 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
- Reclamant 5 5.1, 5.2, 5.3 en 5.4 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
5.5 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord.
- Reclamant 6 6.1 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
6.2 en 6.3 Collegevoorstel: voor kennisgeving aan te nemen. De commissie gaat akkoord.
6.4 en 6.5 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
6.6 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat niet akkoord, omdat dit over de Strekkade gaat. Dit punt wordt geagendeerd voor de commissie BWB.
- Reclamant 7 7.1 Collegevoorstel: voor kennisgeving aan te nemen.
7.2 Collegevoorstel: gegrond.
7.3 Collegevoorstel: ongegrond.
- Zienswijze 7 wordt in zijn geheel geagendeerd voor de commissie BWB.
- Reclamant 8 8.1 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord.
- Reclamant 9 9.1, 9.2, 9.3 en 9.4 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
9.5 Collegevoorstel: voor kennisgeving aan te nemen. De commissie gaat akkoord.
9.6 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
9.7 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord.
- Reclamant 10, 11, 12, 13 en 14 Deze zienswijzen worden geagendeerd voor bespreking in de commissie BWB.

Hoorzitting Bestemmingsplan Kern en Plassen

- | | |
|--------------|--|
| Reclamant 15 | 15.1 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat niet akkoord. Dit punt wordt geagendeerd voor de commissie BWB.
15.2 Collegevoorstel: voor kennisgeving aan te nemen. De commissie gaat akkoord.
15.3 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord. |
| Reclamant 16 | 16.1 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
16.2 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord.
16.3 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
16.4 Collegevoorstel: voor kennisgeving aan te nemen. De commissie gaat akkoord.
16.5 en 16.6 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord. |
| Reclamant 17 | 17.1 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord.
17.2 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat niet akkoord. Dit punt wordt geagendeerd voor de commissie BWB |
| Reclamant 18 | 18.1 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat niet akkoord. Dit punt wordt geagendeerd voor de commissie BWB.
18.2 Collegevoorstel: voor kennisgeving aan te nemen. De commissie gaat akkoord.
18.3 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord. |
| Reclamant 19 | 19.1 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat niet akkoord. Dit punt wordt geagendeerd voor de commissie BWB.
19.2 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord. |
| Reclamant 20 | Zienswijze 20 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord. |
| Reclamant 21 | 21.1 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord.
21.2 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
21.3 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord. |
| Reclamant 22 | 22.1 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat niet akkoord. |



Hoorzitting Bestemmingsplan Kern en Plassen

Deze zienswijze wordt geagendeerd voor de commissie BWB.

Reclamant 23 23.1 Collegevoorstel: voor kennisgeving aan te nemen.
23.2 Collegevoorstel: ongegrond.

Zienswijze 23 wordt geagendeerd voor de commissie BWB.

Reclamant 24 24.1 en 24.2 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.

Reclamant 25 25.1 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord.
25.2 Collegevoorstel: voor kennisgeving aan te nemen. De commissie gaat akkoord.
25.3 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.

Reclamant 26 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord.

Reclamant 27 27.1 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
27.2 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord.
27.3 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
27.4 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord.

Reclamant 28 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord.

De voorzitter vat samen welke punten worden aangehouden:

2 (geheel), 7 (geheel), 10 (geheel), 11 (geheel), 12 (geheel), 13 (geheel), 14 (geheel), 22 (geheel), en 23 (geheel), en;
3.2 Bestemming Groen is anders in gebruik; 6.6 Strengere regels voor oevers Strekkade en oevers Van der Valk locatie; 15.1 Na transformatie nog steeds detailhandel toestaan; 17.2 Geen gemengde bestemming terrein achter winkels; 18.1 Na transformatie nog steeds detailhandel toestaan; 19.1 Na transformatie nog steeds detailhandel toestaan.

De volgende toezeggingen zijn genoteerd:

- De commissie krijgt uiterlijk 7 oktober 2022 een toelichting naar aanleiding van de vraag van de heer Rozema naar aanleiding van zienswijze 17 over zekerheid dat recht van overpad blijft bestaan.

De vragen over asbest door reclamant 27 worden door de commissieleden meegenomen naar de politieke bespreking.

Het advies op de zienswijzen die zien op de onderwerpen “de Strekkade”, (transformatie) detailhandel en botenhuizen worden ter bespreking doorgeleid naar de commissie BWB op 12 oktober 2022. De raadsbehandeling is geagendeerd voor 20 oktober 2022, alwaar een definitief besluit wordt genomen



Hoorzitting Bestemmingsplan Kern en Plassen

over het bestemmingsplan.

4. Sluiting hoorzitting

De voorzitter sluit dit deel van de hoorzitting.

5. Inspreker: de heer P. Tol

De voorzitter meldt dat een bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid biedt om bezwaar te maken via het indienen van een zienswijze. De subcommissie heeft besloten een uitzondering te maken voor de heer Tol. Hij heeft aangegeven dat hij benadeeld is door een wijzigingsvoorstel op zienswijze 16 en wil dat graag toelichten.

De heer Tol had geen bezwaar tegen het bestemmingsplan en heeft daarom geen zienswijze ingediend. Tot hij ontdekte dat iemand in een zienswijze voorstellen heeft gedaan, die volgens hem leiden tot verkeerde beslissingen. Het blok panden met winkels en woonhuizen aan de Bergse Dorpstraat wordt omschreven als gebouw met drie bouwlagen. De plint is winkel en de eerste en tweede etage zouden magazijn en administratie worden. Het zijn echter slechts twee bouwlagen. Bovendien hebben de woonhuizen een apart adres, nl. Oude Raadhuislaan 2-22. Daardoor worden de woningen onterecht ingedeeld als detailhandel. De begane grond is winkel en de halve verdieping erboven, de entresol, wordt gebruikt als magazijn en administratie.

Ook merkte hij dat het binnenterrein dat achter de winkels ligt bestemming detailhandel heeft gekregen. Dat kan volgens hem niet, omdat het binnen de splitsingsakte van de VvE valt, waarin alle bestemmingen zijn opgesomd. Er is heel duidelijk aangegeven wat de rechten zijn op het terrein, dus wie er toegang toe heeft. Daardoor kan hij altijd bij zijn appartement komen. Er zijn maar tien eigenaren die gebruik kunnen maken van het binnenterrein, dat 's avonds wordt afgesloten. Het verbaast hem dat in de zienswijze van de slager staat dat bewoners geen gebruik kunnen maken van hun recht van overpad als erachter gebouwd zou worden, want er kan op die plek niet gebouwd worden.

De voorzitter merkt op dat de bijdrage van de heer Tol wordt meegenomen bij de bespreking van zienswijze 17 in de commissie Bouwen, Wonen, Buitenruimte behandeld zal worden.

Vragen vanuit de commissie

De heer Van Dijk vraagt waarover de heer Tol zich zorgen maakt.

De heer Rozema denkt dat het aantal bouwlagen een interpretatieverschil is en vraagt wat het bezwaar van de heer Tol is. Het bestemmingsplan maakt namelijk



Hoorzitting Bestemmingsplan Kern en Plassen

meerdere functies mogelijk. Wat maakt het uit dat daar ook administratie of opslag wordt toegestaan?

De heer Tol antwoordt dat het hem erom gaat dat de eerste en tweede etage woningen zijn en geen opslag/administratie.

De heer Rozema begrijpt de verwarring, maar het zijn en blijven gewoon woningen, ongeacht de bestemming. Hij vraagt wat het bezwaar van de heer Tol dan nog is.

De heer Tol heeft er geen bezwaar tegen, maar wil de zekerheid dat de eerste twee verdiepingen als woning gebruikt kunnen blijven worden. Het achterterrein was 'gemengd-2', wat goed was, maar wordt veranderd in 'detailhandel'. Hij begreep dat het aangepast gaat worden door 'erf'.

Mevrouw Verkoelen reageert dat het niet is aangepast. De indiener van de zienswijze heeft dit wel voorgesteld, maar er is nog niet over besloten.

De heer Tol heeft er bezwaar tegen dat het achterterrein bestemming 'detailhandel' krijgt, terwijl in de splitsingsakte staat dat het terrein bij zijn appartementsrecht hoort. Als hij het zou willen bebouwen, gaat de VvE daarmee akkoord.

De voorzitter concludeert dat de subcommissie voldoende stof tot nadenken heeft. Op 12 oktober worden het bestemmingsplan in de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte verder besproken.

6. Sluiting

De voorzitter sluit de hoorzitting om 22.21 uur.



Bijdrage Hoorzitting Bestemmingsplan Kern en Plassen op 4 oktober 2022

1. Inleiding

Ik ben Tineke van Oosten, voorzitter van de Stichting tot behoud van Kern en Plassen Hillegersberg. Wij zijn al lange tijd betrokken bij de vormgeving van het nieuwe bestemmingsplan en het daarmee samenhangende Beeld Kwaliteitsplan. Dit in vervolg op onze activiteiten en bijdragen aan het huidige bestemmingsplan. Het is verheugend dat ik namens de stichting vanavond het woord mag voeren. Ik beperk onze bijdrage tot enkele hoofdpunten waarvoor wij uw aandacht vragen ter voorbereiding van de behandeling in uw commissie en vervolgens de gemeenteraad.

2. Cultuurhistorische kwaliteit

Wij zijn buitengewoon verheugd dat de cultuurhistorische kwaliteit van het plangebied nu ook in dit plan is vastgelegd. Dat dit zou gebeuren was tenslotte al toegezegd bij de vaststelling van het vorige bestemmingplan.

Maar wij vragen ons af of je zo maar een laag waarden over een afgewogen bestemmingplan kunt aanbrengen zonder te toetsen of dit gevolgen heeft voor de toegelaten ontwikkelingen die daaronder al zijn gelegen. Anders gezegd: wij vragen ons af of expliciet toetsing heeft plaatsgevonden van datgene dat is gehandhaafd en ongewijzigd is gelaten wel strookt met de nu terecht vastgelegde cultuurhistorische kwaliteit en de vereiste toetsing daaraan.

Wij denken hierbij in het bijzonder aan de Strekkade. Dit is een smalle, kwetsbare strook waar in het verleden twee molens stonden en later tuinen zijn ontstaan. Tuinen waarin illegaal tuinhuisjes en recreatiewoningen zijn gebouwd. In het vorige bestemmingsplan is helaas een aantal illegale bebouwing gelegaliseerd. Daarmee is deze illegale bouw niet geëindigd. De illegale bebouwing onder andere in de vorm van expliciet verboden botenhuisen is in de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dat is geen goede zaak en het is dan ook belangrijk dat hier handhavend tegen wordt opgetreden.

De ruime bebouwingsmogelijkheden die worden gecreëerd in het nieuwe bestemmingsplan baren ons zorgen omdat deze de cultuurhistorische waarden aantasten. Wat wij zien in het nieuwe plan is dat niet alleen het aantal toegestane recreatiewoningen ruim wordt verdubbeld (van 7 naar 15!), maar ook de bebouwingsmogelijkheden flink toenemen: in oppervlakte tot ca 80 m² en hoogte tot 3 m.

Wij vinden dat deze ontwikkeling vóórdat deze definitief wordt opgenomen in het bestemmingplan afzonderlijk moet worden getoetst aan de cultuurhistorische waarde van dit gebied. Die toetsing is nu achterwege gebleven door achteraf de cultuurhistorische waarde toe te voegen en de bestemmingsregelingen niet te toetsen en waar nodig aan te passen. De toegestane ontwikkelingen zijn alleen ruimtelijk beoordeeld en niet vanuit cultuurhistorisch perspectief.

Wat ons in het bijzonder stoort is het gedogen van niet toegestane ontwikkelingen. Ik geef twee voorbeelden.

Als eerste voorbeeld geldt Strekade nr. 58 waarvoor de bestemming groen geldt.

Deze grond is in eigendom bij de gemeente. Het terrein is volledig verhard en er staan twee schuren op. Conform de beantwoording op onze zienswijze is het verboden om schuren te plaatsen. Wij begrijpen niet dat de gemeente, nota bene op eigen terrein, niet handhaaft.



Iets vergelijkbaars speelt op Strekade nr. 62.

Hier ligt een illegale woonboot. Ook die zou de gemeente moeten laten verwijderen.

De hiervoor geconstateerde ontwikkelingen: zowel de toegestane uitbreidingsmogelijkheden als het niet handhaven van verboden, illegale ontwikkelingen zijn zeker niet in overeenstemming met de cultuurhistorische waarden.

Wij verzoeken om:

- De voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden actief en voorafgaand aan de besluitvorming over het bestemmingsplan te toetsen aan de cultuurhistorische waarden.
- Deze toetsing te doen voor het hele plangebied, zowel waar het gaat om bestaande ontwikkelingen, zéker als deze illegaal zijn, als toegestane nog niet gerealiseerde ontwikkelingen.
- Handhavend op te treden tegen bij de gemeente bekende illegale bebouwing, zowel waar het gaat om botenhuizen als om steigers en overkappingen.

3. Natuur en Recreatie

Voorts constateren wij dat er een provinciale opgave ligt voor omgevingskwaliteit ten aanzien van natuur en recreatie:

Citaat:

Behouden en versterken van natuurwaarden en ontwikkelen van voldoende aantrekkelijk en beleefbaar groen en water waar mensen met plezier recreëren.

In onze zienswijze hebben wij hier op gewezen, maar in de reactie daarop is niet verklaard waarom dit natuuraspect niet doorwerkt in het bestemmingsplan, zowel in de regels als de verbeelding. Natuur komt nu niet verder dan een aanduiding bij de toelichting van het plan.

Wij wijzen op hoofdstuk 6.8. met bijbehorende natuurkaart waarin grote oppervlakten zijn aangeduid met een natuurfunctie (zie bijgaand). Hiertoe behoort ook de Strekkade.



Wij verzoeken om:

Expliciet aan te geven en dit ook op te nemen in het bestemmingsplan hoe het aspect natuur doorwerkt in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. En in het bijzonder de toegestane bebouwingsmogelijkheden van de Strekkade in dit licht op nieuw te bezien.

4. Betrokken bij behandeling handhavingsverzoeken

De gebiedscommissie Hillegersberg-Schiebroek heeft op 18 januari 2022 haar advies vastgesteld. Daarbij heeft zij expliciet de ingebrachte adviezen van de Stichting tot behoud Kern en Plassen Hillegersberg en de Vereniging Stedebouwkundig Wijkbehoud inhoudelijk overgenomen en als zodanig toegevoegd aan haar advies.

Onderdeel daarvan is het oordeel dat de Stichting tot behoud Kern en Plassen Hillegersberg bij de afhandeling van de handhavingsverzoeken en de aanpak van de illegale activiteiten, zoals die onder andere door de Stichting zijn ingediend, te betrekken en de Stichting daarbij aan te merken en te behandelen als belanghebbende. Dit betekent betrokkenheid bij het proces voorafgaand aan de besluitvorming, toezending van het gemotiveerde besluit en ruimte voor het indienen van bezwaar op basis van het genomen besluit.

De Gebiedscommissie voegt hieraan expliciet het verzoek toe om de Stichting officieel als belanghebbende te erkennen, zoals dat ook door de Raad van State in 2009 is gedaan.

Wij voegen daar aan toe dat dit ook gedaan is door de Rechtbank Rotterdam volgend op het door de Stichting ingediende bezwaar bij de toenmalige Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek. Wij verwijzen naar de behandeling bij de Rechtbank Rotterdam van zaak A.B.2015.2.02187.

In de beantwoording van onze zienswijze over dit onderwerp (pagina 7) wordt aangegeven dat de behandelend ambtenaar bepaalt of de indiener van het handhavingsverzoek, i.c. de Stichting, wordt betrokken.

(citaat)

Bij de afhandeling van een handhavingsverzoek, wordt door de behandelaar beoordeeld welke informatie en welke stappen gezet moeten worden om tot het gewenste resultaat te komen. Mogelijk wordt de indiener van het handhavingsverzoek daarbij betrokken, hoewel dit geen gebruikelijke of verplichte stap in het proces is.

Deze opstelling lijkt op willekeur. Hiermee wordt voorbijgegaan aan het advies van de Gebiedscommissie en de eerdere oordelen van Raad van State en Rechtbank Rotterdam om de Stichting voluit te betrekken. Voor de volledigheid voegen we hieronder het relevante deel van de statuten bij om dit te onderstrepen.

Wij kunnen niet begrijpen waarom het college van mening is dat het aan een individuele behandelend ambtenaar moet worden overgelaten om te beslissen of de Stichting als belanghebbende wordt erkend en betrokken. Het is van belang dat het college gelijke lijn trekt met de Raad van State en de Rechtbank Rotterdam.

Wij verzoeken om:

De Stichting tot behoud van Kern en Plassen Hillegersberg te erkennen als belanghebbende bij de behandeling van handhavingsverzoeken en de aanpak van illegale activiteiten die liggen binnen het plangebied.

Ik dank u voor uw aandacht.

Tineke van Oosten, voorzitter Stichting tot behoud van Kern en Plassen Hillegersberg
4 oktober 2022

Bijlage Statuten Stichting tot behoud van Kern en Plassen Hillegersberg

Artikel 3

De stichting tracht zijn doel te bereiken door:

- a. het informeren van de inwoners binnen het werkgebied van de stichting omtrent alle ontwikkelingen, die met de doelstellingen van de stichting rechtstreeks of zijdelings verband houden, publicaties, ook in periodieken van andere organisaties en de pers, het verspreiden van nieuwsbrieven en bulletins, het geven van voorlichting, het geven van lezingen en het organiseren van informatieve bijeenkomsten;
- b. het bevorderen van en het deelnemen aan fora, discussies in de pers, voor radio en televisie, contact onderhouden met en lobbyen bij de overheid en de politiek;
- c. het werven van donateurs;
- d. het samenwerken met gelijkgestemde organisaties, hetzij op bestuursniveau, hetzij in commissieverband, hetzij door personele unie van besturen;
- e. bezwaar te maken bij en zo nodig te procederen tegen partijen, die inbreuk maken op de doelstellingen van de stichting;
- f. het mobiliseren van inwoners teneinde de doelstellingen van de stichting in praktijk te brengen en daarvoor op te komen.

Gemeente Rotterdam
Gemeenteraad, subcommissie Bestemmingsplannen
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Uitsluitend per e-mail: n.ferreira@griffie.rotterdam.nl

Datum:	30 september 2022	
Uw ref.:	22gr000224	T: +31 70 31 31 062
Onze ref.:	20217510/STJO	M: +31 6 28 08 12 27
Van:	S.T.J. Olierook, advocaat	E: olierook@feltz.nl

Betreft: Kooijman / BP Kern en Plassen (Rotterdam)

Geachte Commissie,

Cliënten hebben kennisgenomen van het raadsvoorstel met daarin een reactie op hun zienswijze (met nummer 5). Zij wensen als volgt daarop te reageren, waarbij de dezelfde nummering zal worden aangehouden zoals in het raadsvoorstel.

5.1)

In hun zienswijze hebben cliënten erop gewezen dat de vergunde villa aan de C.N.A. Looslaan 9 niet is gerealiseerd, alsmede dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan tot uitdrukking komt dat deze villa ook niet zal worden gerealiseerd. Er is derhalve geen sprake van bestaand legaal gebruik. Cliënten missen derhalve een toereikende motivering voor voorliggende bestemmingswijziging, omdat deze bestemmingswijziging geschiedt ten behoeve van een project dat niet wordt uitgevoerd.

Reactie:

Het vergunde project op deze locatie is terecht bestemd, omdat de vergunning nog steeds rechtsgeldig is en er mogelijkheden zijn om binnen het bestemde volume, zoals gewenst, de bestemming Wonen en Tuin te realiseren.

Met de hiervoor weergegeven reactie is de gevraagde motivering alsnog niet gegeven. Er wordt simpelweg volstaan met de stelling dat de vergunning nog rechtsgeldig is. De raad laat echter na te oordelen over de uitvoerbaarheid van de bestemming. Bovendien is er meer bestemd dan er was vergund. Zo wordt niet de bouw van een villa mogelijk gemaakt,

maar (ook) de bouw van een omvangrijker appartementengebouw. Van één-op-één-inpassing is geen sprake. De enkele verwijzing in de reactie naar de verleende vergunning volstaat derhalve niet. Cliënten gaan hier onder 5.3 verder op in.

Cliënten vragen zich tevens af welke mogelijkheden de gemeente ziet voor de beoogde (ruimere) bouwmogelijkheden. In november 2020 heeft de eigenaar namelijk een bespreekplan voor twee flatgebouwen gezonden aan de gemeente en omwonenden. Deze flatgebouwen zijn zowel qua locaties als qua hoogten strijdig met de maten, die in de verbeelding staan. Cliënten hebben ook zeker bezwaar tegen het realiseren van flatgebouwen op deze locatie. In juli 2022 is daarna opdracht gegeven aan een makelaar om het object (grond, water en de te bouwen villa) te verkopen voor een bedrag van circa € 25.000.000, een bedrag dat zo irreëel hoog is, dat de kans op verkoop binnen enige jaren nagenoeg nihil is. Zo bezien bestaat er geen zicht op het realiseren van de beoogde bestemming binnen de planperiode. Het is onder die omstandigheden niet aanvaardbaar om de ter plaatse geldende bestemming te wijzigen, terwijl er daarnaast meerdere redenen zijn om er juist vanaf te zien. Cliënten verwijzen naar hun zienswijze en de opmerking hierna ten aanzien van het aanpassen van de beschermde oeverlijn en de beeldkwaliteit van de omgeving.

Met voornoemde reactie wordt verder miskend dat het niet alleen zou moeten gaan om de realisatie van een woon- en tuinbestemming, maar ook om de daaraan gekoppelde waterbestemming. Er is namelijk al jaren sprake van een illegale situatie waarin er oppervlaktewater is gedempt ten behoeve van het vergunde project, zonder de daarvoor benodigde compensatie af te graven. Dit roept bij cliënten de vraag op hoelang de gemeente nog wil toestaan dat de betonnen bakken de oever ontsieren en gedogen dat de watergangen, die onderdeel zijn van de omgevingsvergunning niet worden gegraven?

5.2)

Cliënten geven in hun zienswijze aan dat de oeverlijn, zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan, volgens gemeentelijk beleid moet worden beschermd. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een motivering waarom het verplaatsen van de oeverlijn met 16 meter ten behoeve van de in het plan voorziene (verruimde) bouwmogelijkheden nog aanvaardbaar kan worden geacht. Cliënten verzoeken uw raad om niet in te stemmen met de wijziging van deze waardevolle oeverlijn met 16 meter. Het wijzigen van de beschermde oeverlijn is volgens cliënten ook geen vereiste om woningbouw op dit perceel toe te (kunnen) staan, terwijl dit ook een afbreuk van de beeldkwaliteit van het gebied zal betekenen.

Reactie:

De oeverlijn is landschappelijk waardevol en is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Op uitvoeringsniveau zijn in het stedenbouwkundig matenplan afspraken gemaakt over de exacte inrichting en locatie van de groene oever en over compensatie en het aanleggen van een 4 meter brede watergang langs de C.N.A. Looslaan.

In het raadsvoorstel wordt in ieder geval erkend dat de oeverlijn landschappelijk waardevol is. Uit de betonnen kelderbakken, die er nu al meer dan drie jaar liggen, blijkt niet dat de gemeente de oeverlijn in de praktijk als landschappelijk waardevol behandelt. Eerder is het tegendeel het geval. Daarna wordt in voornoemde reactie helaas slechts volstaan met een opmerking dat er op uitvoeringsniveau afspraken zouden zijn gemaakt. Met deze reactie wordt niet alsnog een rechtvaardiging voor de wijziging van de oeverlijn gegeven. De uitvoering van de verleende omgevingsvergunning wordt kennelijk weer tot uitgangspunt genomen, terwijl duidelijk is dat daar geen uitvoering aan zal worden gegeven en het bestemmingsplan voorziet in meer bouw mogelijkheden dan er op basis van vergunning mogelijk is. Bovendien dient de raad ruimtelijke voorwaarden in een bestemmingsplan op te nemen en niet in private afspraken die niet verifieerbaar, controleerbaar en door derden af te dwingen zijn.

5.3)

Zoals hiervoor reeds tot uitdrukking gebracht, voorziet het ontwerpplan juist niet in een één-op-één-inpassing van de verleende (niet uitgevoerde) omgevingsvergunning. De gemeente blijft echter in die stelling volharden:

Reactie:

De vergunde villa is 1-op-1 overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan met het aangeven van de bestemming Tuin en twee bouwvlakken met de bestemming Wonen. Voor een bouwvlak geldt niet alleen een maximale bouwhoogte van 10 meter, maar ook een maximale goothoogte van 3 meter. Voor het tweede bouwvlak gelden maximale hoogten van 7 voor de bouw- en 5 meter voor de goothoogte. Het bestemmingsplan maakt dus niet meer mogelijk dan vergund is voor de villa.

Cliënten lezen daarbij in het raadsvoorstel in de reactie bij 1.8 tevens dat wordt voorgesteld om de (ook door cliënten aangehaalde) toelichting van het bestemmingsplan aan te passen. Het volgende zou daaraan moeten worden toegevoegd: *"Op de verbeelding zijn twee vlakken aangegeven (met een totaaloppervlak van 950 m²) waar de bestemming Wonen geldt. De maximale goothoogten van 3 en bouwhoogten van respectievelijk 10 en 7 meter bepalen het maximale bouwvolume van circa 5.700 m³."*

De hiervoor opgenomen reactie is (dus) feitelijk onjuist. Het geprojecteerde bouwvlak mag volgens het bestemmingsplan namelijk volledig worden bebouwd ten behoeve van meer dan

één woning. In het plan zijn geen hellingshoeken opgenomen voor te realiseren daken, zodat ondanks de regels over een goothoogte van maximaal 3 meter er een ruimer bouwvolume kan worden gecreëerd op hogere verdiepingen dan de vergunde villa. Volgens de ruimtelijke onderbouwing van de verleende omgevingsvergunning hebben de gebouwen een bebouwd oppervlak van 878 m², hetgeen dus kleiner is dan de door de gemeente genoemde (en dus ruimere) 950 m² aan totaaloppervlak. Daarnaast voorziet de tuinbestemming ook in bouwmogelijkheden om de te realiseren woningen uit te breiden met verschillende omvangrijke aanbouwen. Deze reactie laat dus zien dat bij het opstellen van het bestemmingsplan niet goed voor ogen staat dat wat er precies ruimtelijk wordt mogelijk gemaakt. Wanneer daar geen zicht op bestaat, kan van een deugdelijke ruimtelijke afweging evenmin sprake zijn.

Deze reactie doet bij cliënten tevens de vraag oproepen hoe de kelderbakken, die zich al in het gebied bevinden en deels buiten de woonbestemming met bouwvlak zijn gepositioneerd, zich tot het te realiseren maximale bouwvolume verhouden. Het lijkt er op dat er niet wordt ingezien dat die kelderbakken ook bij het bouwvolume moeten worden betrokken. Er ontbreken ook regels voor ondergronds bouwen. Wanneer de raad van oordeel is dat er alleen binnen de woonbestemming gebouwd zou moeten worden, dan dient de tuinbestemming te worden aangepast. Binnen deze tuinbestemming zijn namelijk ruime *"aanbouwen en bijgebouwen ten behoeve van een woning die krachtens een aangrenzende woonbestemming is toegelaten"* toegestaan. Er wordt dus of i) niet een reëel beeld geschetst van de maximale bouwmogelijkheden of ii) het bestemmingsplan voorziet ten onrechte in die aanvullende bouwmogelijkheden, terwijl dat niet bedoeld en ongewenst is. Dit vraagt hoe dan ook aanpassing van het plan.

5.4)

Cliënten hebben zich in hun zienswijze op het standpunt gesteld, in aansluiting op voornoemde stellingen ten aanzien van het wijzigen van de oeverlijn met 16 meter, dat de waterbestemming die moet voorzien in compensatie op zichzelf onaanvaardbaar is. Subsidiair hebben cliënten erop gewezen dat er wél al oppervlaktewater is gedempt, maar de compensatie nog niet is gerealiseerd, zodat ten minste een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het graven van oppervlaktewater in het plan moet worden opgenomen.

Reactie:

Bij de verschuiving van de oeverlijn is de demping van water gecompenseerd met de geplande als water bestemde 4 meter brede gracht langs de C.N.A. Looslaan. De gracht dient niet alleen als watercompensatie, maar is tevens een natuurlijke erfgrens. Door deze natuurlijke erfgrens is een hoge afschermende haag die voor passanten het zicht op de plas zou ontnemen niet nodig. De watercompensatie is een keiharde voorwaarde. De 4 meter brede gracht dient nog steeds te worden aangelegd.

In de reactie wordt (dus) ten onrechte gesteld dat de demping van water is gecompenseerd. Het opnemen van een waterbestemming is daarvoor onvoldoende, omdat er geen

verplichting tot realisatie van die waterbestemming geldt. Er is evenwel geen enkel bezwaar benoemd tegen de voorgestelde voorwaardelijke verplichting, terwijl wel wordt erkend dat voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de demping de realisatie van compensatiewater is vereist. Het geëigende middel om deze ontwikkelingen aan elkaar te koppelen, is een voorwaardelijke verplichting. Cliënten kunnen niet volgen waarom de gemeente daar van af ziet. Cliënten herhalen daarom ook nu weer hun subsidiaire verzoek.

In de reactie wordt verder benoemd dat de te graven gracht een natuurlijke erfgrens vormt, zodat een hoge afschermende haag niet nodig is, als gevolg waarvan het zicht op de plas zou worden ontnomen. Cliënten kunnen dit evenmin volgen. Het ontwerpbestemmingsplan maakt binnen de tuinbestemming namelijk die onwenselijke haag ruimtelijk mogelijk, naast allerlei andere bouwmogelijkheden waaronder een erfafscheiding. Als de raad een rechtvaardiging voor de gracht ziet in het behouden kunnen blijven van zichtlijnen, dan had de raad de gebruiks- en bouwmogelijkheden dienovereenkomstig moeten beperken. Dat is dus niet gedaan.

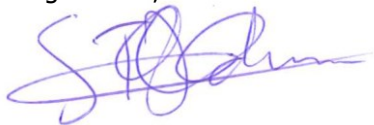
Slotsum

Al met al krijgen cliënten de indruk dat een bestemmingsplanwijziging voor de locatie C.N.A. Looslaan 9 wordt voorgesteld, zonder dat voor de gemeente duidelijk is wat er precies wordt toegestaan, waarom het wordt (en kan worden) toegestaan en of het überhaupt uitvoerbaar is.

De enige aanleiding voor de voorgestelde wijziging is de eerder verleende omgevingsvergunning voor de bouw van een villa. Deze villa wordt echter, ook volgens de gemeente zelf, niet meer gebouwd. Het opnemen van die vergunning in een bestemmingsplan is dan in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Anders dan een vergund project, is een bestemmingsplan namelijk voor herhaalde toetsing vatbaar. Dit betekent dat er verschillende, van het vergunde project afwijkende, bouwplannen aan het bestemmingsplan kunnen worden getoetst en vergund. Dit vraagt om een gedegen ruimtelijke afweging, die nu ontbreekt.

Als de gemeente echter andere bouwplannen ruimtelijk mogelijk wenst te maken, dient zij dat eerst gedegen in kaart te brengen en de gevolgen daarvan dus ruimtelijk af te wegen. Eerst dan behoort een bestemmingsplanwijziging aan de orde te zijn. Niet nu. Cliënten verzoeken de raad dan ook om niet met de voorgestelde planregeling voor deze locatie in te stemmen.

Hoogachtend,



S.T.J. Olierook

Van: Marius Meurs

Verzonden: donderdag 22 september 2022 10:48

Aan: Ferreira N.M. (Natalia)

CC: Binda M.R.D. (Madhoe)

Onderwerp: RE: Uitnodiging hoorzitting zienswijzen BP Kern en Plassen op 4 oktober 2022

Geachte mevrouw Ferreira,

Ik kan u hierbij mededelen dat ik geen gebruik zal maken van de mogelijkheid om mijn zienswijze (nr. 7) mondeling toe te lichten. De punten die ik in mijn zienswijze heb ingebracht zijn voldoende en adequaat behandeld.

Wat betreft punt 7.1 (Beeldkwaliteitsplan Botenhuizen ontbreekt) heb ik dit plan inderdaad van u ontvangen, waarvoor mijn dank.

Punt 7.2 (Vereisten voor doorvaart bij (aanleg) overkappingen botenhuizen lijken te ontbreken) is gegrond verklaard en de tekst van de aanpassing moet voldoende waarborg bieden om goede doorvaart te bewerkstelligen.

Ook ten aanzien van punt 7.3 (Vereisten voor bestaande en nieuwe bouwwerken uit hoofde van het Beeldkwaliteitsplan gelijk?) is mij voldoende duidelijk dat er slechts in zeer uitzonderlijke situaties van zal worden afgeweken.

Met vriendelijke groet,

Marius C. Meurs

Geachte Commissieleden.

Allereerst dank voor deze mogelijkheid om persoonlijk te ageren op het voorgenomen bestemmingsplan. Ik wil van de gelegenheid gebruik maken om mijn eerder bezwaar toe lichten dan wel vraagtekens te plaatsen bij de twee volgende percelen.

1: Perceel HLG03 15 (bron Kadasterdata)

Wil graag beginnen met het goed nieuws. In de voorlopige plan is naar aanleiding van ons eerder bezwaarschrift dd 22 december 2021 een ligplaats voor onze woonark “ingetekend”. Was door voor ons onverklaarbare redenen niet bestemd ondanks de woonark legaal als minimaal 60 jaar daar ligt.

Echter blijkt dat het perceel waaraan de woonark is gelegen nog steeds als GROEN te zijn aangeduid in het voorstel. U stelt dat dit terecht is omdat het perceel eigendom is van de gemeente. En in 1995 is in de huurovereenkomst zijn overeengekomen dat de huurder dit deel van het perceel als siertuin mag gebruiken. De overeenkomst is helaas nergens te vinden. Bij de huurder maar ook bij de gemeente blijkt deze overeenkomst onvindbaar. Om deze reden, in elk geval tot het moment dat deze huuroverkomst anders doet besluiten, stellen wij voor het deel als Recreatief te bestempelen. (perceel wordt overigens als woonadres gebruik en niet recreatief, maar dat terzijde)

Het overige (noordelijke) deel van het perceel is sinds jaar en dag een plantsoen. Wat ondanks het klaarblijkelijke belang van groen langs de Bergse Voorplas – al jaren wordt verwaarloosd door de deelgemeente. Terwijl het “groen” zo belangrijk zou zijn....

Wij vragen u derhalve wederom om uw zienswijze over de bestemming van dit perceel te heroverwegen en het stuk, in elk geval het deel waar de woonark aan grenst, als Recreatief te bestempelen.

2. Perceel HLG03 405 (bron Kadasterdata)

Dit perceel is eigendom en heeft als doel/functie jachthaven en nutstuin. Dat komt ook overeen met wat in het bestemmingsplan is getekend en beschreven staat. Echter ligt daar eveneens sinds jaar en dag een woonboot. Deze werd recentelijk permanent bewoond door de – laten we deze personen de opzichters noemen. Telefonisch (met dhr Volman) is ons al geprobeerd uit te leggen dat de woonboot niet als zodanig wordt beschouwd en daarom er geen formele ligplaats is ingetekend in dit voorgenomen bestemmingsplan. Met dit betuig willen wij u dit besluit ook in heroverweging te nemen.

(Stikt genomen is deze woonboot op verzoek van de gemeente daar komen te liggen. In de tijd dat er aan de Weissenbruchlaan woningen/detailhandel moest komen, lagen er woonboten aan de oever van de Weissenbruchlaan. De gemeente heeft destijds aan onze familie gevraagd over een van de woonboten in onze jachthaven mocht liggen. Wij hebben akkoord gegeven maar blijkbaar is dit niet als zodanig in het toenmalige bestemmingsplan opgenomen)

Als u daar niet in mee wenst te gaan, is mijn vraag in hoeverre de gemeente bezwaar heeft tegen het tzt verhalen van de woonark nu liggend op de legale locatie naar de locatie binnen de grenzen van R-JPH in de verbeelding van het bestemmingsplan.

Kort samengevat:

- Mbt perceel Strekkade 58: Deel “groen” waaraan woonark is gelegen aanpassen naar in elk geval recreatie.
- Mbt perceel strekkade 62: de plaats waar nu de woonboot ligt als mogelijk (reserve) ligplaats aan te duiden. Dit vanwege de huidige veronderstelling dat de woonark aan Strekkade 58 in de toekomst moet worden verwijderd. Dit is overigens niet bewezen omdat wij wachtend zijn op de huurovereenkomst. Voor de duidelijkheid: wij willen geen tweede ligplaats aanvaren dus!

Bedankt voor de aandacht en succes met maken van uw besluit

Van: bram apon <bramapon1@gmail.com>

Verzonden: woensdag 21 september 2022 13:56

Aan: Ferreira N.M. (Natalia) <n.ferreira@griffie.rotterdam.nl>

Onderwerp: Reactie op uitnodiging hoorzitting B. Apon / Zienswijze 10 – Strekkade 35 / Uw kenmerk: 22gr000224R

Rotterdam 21-10-2022

Geachte Subcommissie Bestemmingsplannen, geachte heer of mevrouw Binda,

Dank voor uw uitnodiging voor de hoorzitting 'zienswijzen BP Kern en Plassen' op 4 oktober 2022.

Hierbij laat ik u weten dat ik geen gebruik wens te maken van de mogelijkheid om fysiek gehoord te worden tijdens de hoorzitting. Wel maak ik graag gebruik van de mogelijkheid om een schriftelijke inspraakreactie toe te sturen en dat doe ik hierbij:

Ik verzoek u het definitieve Bestemmingsplan Kern en Plassen ten aanzien van mijn perceel aan de strekkade 35 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te passen conform het bepaalde in mijn zienswijze, althans conform het bepaalde in het door het college van burgemeesters en wethouders opgestelde raadsvoorstel 22bb005005. Bij voorbaat dank.

Ik maak ook graag gebruik van de geboden mogelijkheid om de vergadering bij te wonen vanaf de publieke tribune.

Bij voorbaat dank voor de door u aan deze brief bestede aandacht.

Met vriendelijke groet,
Bram Apon.

Geachte mevrouw Binda,

Zoals eerder aangegeven kan ik niet namens BIZ Hilleegersberg onze ingediende zienswijze op 4 oktober toelichten. De heer Von Weiler (reclamant 15) zal wel aanwezig zijn en ook op onze zienswijze ingaan. Fijn dat ik nog de gelegenheid heb gekregen schriftelijk onze zienswijze toe te lichten.

TOELICHTING ZIENSWIJZE:

Ten behoeve van het realiseren van vitale kernen is het soms nodig voor niet vitale delen van een kern andere bestemmingen dan detailhandel mede mogelijk te maken. De komst van voorzieningen in het niet-vitale deel die ook potentiële klanten trekken voor het vitale deel hebben de voorkeur, zoals dienstverlening, zorg, sport, horeca. Natuurlijke voorwaarde om een transformatie succesvol te kunnen doen zijn is dat pandeigenaren in de niet-vitale delen meewerken.

In bestemmingsplannen is nu uitgesloten dat in transformatiegebieden detailhandel kan terugkomen. IN ONZE ZIENSWIJZE PLEITEN WE ER VOOR DAT DETAILHANDEL NA EEN TRANSITIE WEL KAN TERUGKEREN. Waarom dat nu uitsluiten? De toekomst is voor iedereen onduidelijk. Natuurlijk is niet gezegd dat detailhandel terugkomt, voor een transitie worden hoge kosten gemaakt en weer terug naar detailhandel brengt weer hoge kosten met zich. Dat zal een pandeigenaar niet snel doen. Daar zal stevig over worden nagedacht. Terugtransitie naar detailhandel zal in de praktijk dus niet snel voorkomen, maar het uitsluiten van terugtransitie heeft wel grote gevolgen. Een vastgoedeigenaar wil wellicht niet meewerken aan een (noodzakelijke) transformatie als nu al is bepaald dat zijn pand nooit meer detailhandel mag zijn. Dan laat hij het wellicht nu liever detailhandel...

Het verbod op terugtransitie naar detailhandel dient echt geen enkel doel, het is contraproductief.

Jan Cees van Duin, voorzitter BIZ Hilleegersberg

hoorzitting subcommissie
Bestemmingsplannen

INSPREEKNOTITIE MR. J.G.M. ROIJERS

datum: 4 oktober 2022

ter toelichting op de zienswijze van:

kenmerk: reclamant 11

de heer P.M.J.H. VAN DOORNE,

wonende te Rotterdam,

gemachtigde: mr. J.G.M. Roijers

betreffende het ontwerp-bestemmingsplan
"Kern en Plassen"

Mijnheer/mevrouw de Voorzitter, geachte commissieleden,

Bouwoppervlak

In zijn zienswijze heeft reclamant voor zijn perceel aan de Strekkade 32B gemotiveerd bepleit om zijn bebouwingsmaximum te verhogen tot 68,3 m². In het raadsvoorstel wordt voorgesteld om vast te houden aan een bebouwingsmaximum van 40 m².

Ten onrechte is daartoe in het raadsvoorstel een motivering gekozen, die enkel en alleen is afgestemd op het beroep van reclamant op de in 2018 voor het perceel Strekkade 36 verleende vergunning met een bebouwingsoppervlak van 68,3 m².

Reclamant heeft zich in de motivering van zijn zienswijze evenwel niet alleen beperkt tot die vergunningverlening uit 2018. Reclamant heeft zich er immers eerst en vooral op beroepen, dat het bebouwingsmaximum van 40 m² is ontleend aan de interne bouwregels, die Watersportvereniging "Ons Buiten" meer dan 15 jaar geleden hanteerde voor haar leden ter zake van de perceeltjes op de eilanden in de Bergse Achterplas. Een bebouwingsmaximum van 40 m² was destijds wellicht passend in relatie tot de beperkte omvang van die perceeltjes op de eilanden in de Bergse Achterplas, maar is daarmee nog geen deugdelijke planologische grondslag voor het vaststellen in 2022 van een bebouwingsmaximum voor de recreatieve percelen aan de Strekkade.

Reclamant heeft in zijn zienswijze (via het als bijlage 4 bijgevoegde excel-overzicht) concreet aangetoond, dat volgens het thans geldende bestemmingsplan op de eilanden in de Bergse Achterplas gemiddeld een maximum bouwoppervlak is toegestaan van 54 m². In dat licht bezien valt niet te rechtvaardigen, dat voor het perceel van reclamant aan de

Strekkade zou worden volstaan met een maximum bebouwingsoppervlak van 40 m², te meer niet nu zijn perceel veel groter is dan het gemiddelde perceel op de eilanden in de Bergse Achterplas (zeker ruim twee keer zo groot).

Het perceel van reclamant aan de Strekkade 32B is (exclusief water) ook wezenlijk groter (ook meer dan twee keer zo groot) dan het totale grondoppervlak van het perceel Strekkade 36, waarvoor dus nog in 2018 een maximaal bebouwingsoppervlak van 68,3 m² is gegund.

Reclamant blijft daarom al met al van oordeel, dat voor zijn perceel niet een bebouwingsoppervlak van slechts 40 m² zou moeten gelden, maar een bebouwingsmaximum van minstens 68,3 m², althans van in ieder geval 54 m².

Een dergelijk groter bebouwingsmaximum is mede gerechtvaardigd, omdat ten opzichte van het oorspronkelijke plan de mogelijkheid van de realisering van boothuizen aan de Strekkade is verdwenen.

In het ontwerp wordt op het perceel van reclamant een veranda toegelaten van 12 m². Reclamant meent dat dit een te beperkte maatvoering is, omdat die maatvoering onvoldoende is om uit de zon en de regen te kunnen zitten. Reclamant pleit voor het toestaan van een maximum oppervlak voor de veranda van 20 m². Gezien de ligging van de recreatiewoning van reclamant zal dat niet leiden tot verbreding van het bebouwingsfront aan de waterzijde. Daarom is de gevraagde aanpassing naar de mening van reclamant aanvaardbaar op basis van de maatstaf van goede ruimtelijke ordening.

Aanlegsteiger

Op de verbeelding is ter plaatse van het waterdeel van het perceel van reclamant de aanduiding "aanlegsteiger" opgenomen. Op grond daarvan kunnen aldaar (zie artikel 21.2.1 sub d) *"aanlegsteigers die functioneel en in tact zijn gehandhaafd blijven en mogen zijn de grootte behouden die zij hebben"*.

Reclamant meent dat dit voorschrift van artikel 21.2.1 sub d zodanig moet worden aangepast, dat hij zijn huidige aanlegsteiger (bijvoorbeeld ingeval van verrotting) ook geheel of gedeeltelijk kan vernieuwen door een aanlegsteiger van dezelfde afmetingen.

Conclusie

Reclamant verzoekt (i) om het toegestane bebouwingsoppervlak te vergroten tot 68,3 m² althans 54 m², alsmede (ii) om hem de mogelijkheid te geven om zijn huidige aanlegsteiger zo nodig geheel of gedeeltelijk te vervangen met behoud van de thans toegestane afmetingen.

Deze zaak wordt behandeld door mr. J.G.M. Roijers, De Bok Roijers Gasseling Advocaten,
Postbus 21548, 3001 AM Rotterdam, tel.: +31 10 282 29 98, fax: +31 10 282 29 90,
e-mail: roijers@debok.com

hoorzitting subcommissie
Bestemmingsplannen

INSPREEKNOTITIE MR. J.G.M. ROIJERS

datum: 4 oktober 2022

ter toelichting op de zienswijze van:

kenmerk: reclamant 12

de heer J.L. BROCADES ZAALBERG,

wonende te Rotterdam,

gemachtigde: mr. J.G.M. Roijers

betreffende het ontwerp-bestemmingsplan
"Kern en Plassen"

Mijnheer/mevrouw de Voorzitter, geachte commissieleden,

Bouwhoogte

Verduidelijking van de bouwregel ten aanzien van de toegestane bouwhoogte

De zienswijze van reclamant betreft het perceel Strekkade 52, waarvoor de bestemming "Recreatie – 2" is voorzien. Artikel 21.1 sub a bepaalt dat de betreffende gronden zijn bestemd voor (i) recreatiewoningen, (ii) daarbij behorende bijgebouwen en (iii) daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In artikel 21.2 zijn er sub h respectievelijk sub i alleen bouwregels opgenomen voor de bouwhoogte van recreatiewoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In feite ontbreekt er daarmee een bouwregel voor de hoogte van bij een recreatiewoning behorende bijgebouwen.

Reclamant stelt daarom voor om de bouwregel van artikel 21.2 sub h zodanig te wijzigen, dat expliciet wordt vermeld dat de betreffende bouwhoogteregel geldt voor een recreatiewoning én voor bij een recreatiewoning behorende bijgebouwen.

Toegestane bouwhoogte voor recreatiewoningen

In zijn zienswijze heeft reclamant bepleit, dat voor de bebouwing op zijn perceel een maximale bouwhoogte wordt toegestaan van 3,5 meter. In het raadsvoorstel wordt voorgesteld om die zienswijze ongegrond te verklaren. Daartoe wordt overwogen:

"Door gebouwen hoger dan 3,0 meter toe te staan ontstaat de mogelijkheid dat deze in het zicht komen, dus boven de haag uitsteken. Dit is vanuit landschappelijk oogpunt ongewenst".

Reclamant acht dit vanuit de maatstaf van goede ruimtelijke ordening geen deugdelijke motivering. De hoogte van ter plaatse aanwezige hagen is in het bestemmingsplan niet voorgeschreven. Daardoor kan ook bebouwing van een hoogte van 3,0 meter boven een haag uitsteken. Nog belangrijker is, dat de hoogte van de hagen aan de Strekkade op veel plaatsen hoger zijn dan 3,5 meter (ten opzichte van het maaiveld van die percelen).

Reclamant wijst er voorts op, dat er sedert de vaststelling van het huidige bestemmingsplan tot tweemaal toe vergunning is verleend voor recreatiewoningen aan de Strekkade met een hoogte van 3,5 meter, te weten voor de percelen 32B en 36. De laatstbedoelde vergunning dateerde van 7 september 2018 en daarbij is toen overwogen:

- a. dat bebouwing met een hoogte van 3,5 meter aan de Strekkade in de praktijk door bomen en overige beplanting niet of nauwelijks waargenomen zal kunnen worden;
- b. dat binnen een maximale hoogte van 3,0 meter zeer weinig te realiseren is dat architectonisch net iets interessanter is dan de huidige sleetse bebouwing aan de Strekkade;
- c. dat een iets hogere bebouwing van 3,5 meter een goede aanzet kan zijn tot vernieuwing van deze strook;
- d. dat een bouwhoogte van 3,5 meter daarmee ruimtelijk niet op onoverkomelijke bezwaren stuit.

Op grond van de hiervoor bedoelde vergunningen van 2011 en 2018 is er dus al op twee plaatsen aan de Strekkade bebouwing van recreatiewoningen met een bouwhoogte van 3,5 meter gerealiseerd. Daarnaast is er volgens bijlage 5 bij het ontwerp op het perceel Strekkade 60 ook een bijgebouw toegestaan met een hoogte van meer dan 3 meter.

Al met al meent reclamant dat er in het kader van een uniforme, planologisch verantwoorde regeling uitgegaan zou moeten worden van een maximale bouwhoogte voor recreatiewoningen aan de Strekkade van 3,5 meter. Reclamant bestrijdt dat een dergelijke bouwhoogte een *"aantasting van het luchtige beeld"* zou opleveren.

Toegestane bouwhoogte voor bijgebouwen

In het raadsvoorstel wordt voorgesteld om de maximale bouwhoogte voor het perceel van reclamant voor de recreatiewoning op 3,0 meter te stellen, maar voor het bijgebouw te beperken tot een maximale bouwhoogte van 2,5 meter. Enige onderbouwing daarvoor wordt niet gegeven.

Blijkens bijlage 5 bij het ontwerp zijn er thans diverse percelen aan de Strekkade met bijgebouwen die hoger zijn dan 2,5 meter, variërend van 2,6 tot 3,2 meter.

Conclusie

Reclamant verzoekt om de bouwregel van artikel 21.2 sub h aan te passen ten behoeve van een planologisch verantwoorde en uniforme regeling voor de bouwhoogte aan de Strekkade. Die bepaling sub h zou daartoe moeten gaan luiden:

"de bouwhoogte van een recreatiewoning en van een daarbij behorend bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter boven maaiveld".

hoorzitting subcommissie
Bestemmingsplannen

INSPREEKNOTITIE MR. J.G.M. ROIJERS

datum: 4 oktober 2022

ter toelichting op de zienswijze van:

kenmerk: reclamant 13

mevrouw E.B. LEEMREIS en
de heer O.A.G. CIOLINA,

beiden wonende te Rotterdam,
hierna te noemen: "reclamant"
gemachtigde: mr. J.G.M. Roijers

betreffende het ontwerp-bestemmingsplan
"Kern en Plassen"

Mijnheer/mevrouw de Voorzitter, geachte commissieleden,

Bouwoppervlak

Reclamant heeft ten behoeve van zijn perceel aan de Strekkade 53 in zijn zienswijze gepleit voor verhoging van het bebouwingsmaximum tot minstens 68,3 m2. In het raadsvoorstel wordt gesteld om de betreffende zienswijze van reclamant gegrond te verklaren door in het bestemmingsplan een aanvullende bepaling op te nemen, op grond waarvan het college van B&W een afwijkingsbevoegdheid krijgt zoals in het raadsvoorstel sub 10.1 is verwoord.

Reclamant kan met een dergelijke afwijkingsbevoegdheid instemmen.

Bouwhoogte

In zijn zienswijze heeft reclamant verder verzocht om voor zijn perceel een maximale bouwhoogte toe te staan van 3,5 meter. Ten onrechte is hierop in het raadsvoorstel in het geheel niet ingegaan.

Verduidelijking van de bouwregel ten aanzien van de toegestane bouwhoogte

De zienswijze van reclamant betreft het perceel Strekkade 53, waarvoor de bestemming "Recreatie – 2" is voorzien. Artikel 21.1 sub a bepaalt dat de betreffende gronden zijn

bestemd voor (i) recreatiewoningen, (ii) daarbij behorende bijgebouwen en (iii) daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In artikel 21.2 zijn er sub h respectievelijk sub i alleen bouwregels opgenomen voor de bouwhoogte van recreatiewoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In feite ontbreekt er daarmee een bouwregel voor de hoogte van bij een recreatiewoning behorende bijgebouwen.

Reclamant stelt daarom voor om de bouwregel van artikel 21.2 sub h zodanig te wijzigen, dat expliciet wordt vermeld dat de betreffende bouwhoogteregel geldt voor een recreatiewoning én voor bij een recreatiewoning behorende bijgebouwen.

Toegestane bouwhoogte voor recreatiewoningen

In zijn zienswijze heeft reclamant bepleit, dat voor de bebouwing op zijn perceel een maximale bouwhoogte wordt toegestaan van 3,5 meter. In het raadsvoorstel wordt voorgesteld om die zienswijze ongegrond te verklaren. Daartoe wordt overwogen:

"Door gebouwen hoger dan 3,0 meter toe te staan ontstaat de mogelijkheid dat deze in het zicht komen, dus boven de haag uitsteken. Dit is vanuit landschappelijk oogpunt ongewenst".

Reclamant acht dit vanuit de maatstaf van goede ruimtelijke ordening geen deugdelijke motivering. De hoogte van ter plaatse aanwezige hagen is in het bestemmingsplan niet voorgeschreven. Daardoor kan ook bebouwing van een hoogte van 3,0 meter boven een haag uitsteken. Nog belangrijker is, dat de hoogte van de hagen aan de Strekkade op veel plaatsen hoger zijn dan 3,5 meter (ten opzichte van het maaiveld van die percelen).

Reclamant wijst er voorts op, dat er sedert de vaststelling van het huidige bestemmingsplan tot driemaal toe vergunning is verleend voor recreatiewoningen aan de Strekkade met een hoogte van 3,5 meter, te weten voor de percelen 32B, 39 en 36. De laatstbedoelde vergunning dateerde van 7 september 2018 en daarbij is toen overwogen:

- a. dat bebouwing met een hoogte van 3,5 meter aan de Strekkade in de praktijk door bomen en overige beplanting niet of nauwelijks waargenomen zal kunnen worden;
- b. dat binnen een maximale hoogte van 3,0 meter zeer weinig te realiseren is dat architectonisch net iets interessanter is dan de huidige sleetse bebouwing aan de Strekkade;

- c. dat een iets hogere bebouwing van 3,5 meter een goede aanzet kan zijn tot vernieuwing van deze strook;
- d. dat een bouwhoogte van 3,5 meter daarmee ruimtelijk niet op onoverkomelijke bezwaren stuit.

Op grond van de hiervoor bedoelde vergunningen van 2011 en 2018 is er dus al op twee plaatsen aan de Strekkade bebouwing van recreatiewoningen met een bouwhoogte van 3,5 meter gerealiseerd. Daarnaast is er volgens bijlage 5 bij het ontwerp op het perceel Strekkade 60 ook een bijgebouw toegestaan met een hoogte van meer dan 3 meter.

Al met al meent reclamant dat er in het kader van een uniforme, planologisch verantwoorde regeling uitgegaan zou moeten worden van een maximale bouwhoogte voor recreatiewoningen aan de Strekkade van 3,5 meter. Reclamant bestrijdt dat een dergelijke bouwhoogte een *"aantasting van het luchtige beeld"* zou opleveren.

Indien de Gemeenteraad al van oordeel zou zijn dat de maximale bouwhoogte moet worden beperkt tot 3,0 meter, dan meent reclamant dat het dan ter compensatie – en mede ook in relatie tot het ter plaatse toegestane bouwoppervlak van 70 m² - vanuit planologisch oogpunt redelijk zou zijn om ondergrondse bouwactiviteiten toe te staan tot een diepte van maximaal 0,5 meter onder maaiveld.

Toegestane bouwhoogte voor bijgebouwen

In het raadsvoorstel wordt voorgesteld om de maximale bouwhoogte voor het perceel van reclamant voor de recreatiewoning op 3,0 meter te stellen, maar voor het bijgebouw te beperken tot een maximale bouwhoogte van 2,5 meter. Enige onderbouwing voor dat verschil in bouwhoogte wordt niet gegeven.

Blijkens bijlage 5 bij het ontwerp zijn er thans diverse percelen aan de Strekkade met bijgebouwen die hoger zijn dan 2,5 meter, variërend van 2,6 tot 3,2 meter.

Reclamant meent daarom dat ook voor bijgebouwen een bouwhoogte van 3,5 meter moet worden gehanteerd.

Luifel

In de bouwregel van artikel 21.2 sub i is bepaald, dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger mogen zijn dan 2 meter. Naar het oordeel van reclamant kwalificeert de in

bijlage 5 voor zijn perceel Strekkade 53 opgenomen "luifel" als een dergelijk bouwwerk, geen gebouw zijnde. Volgens die bijlage is een dergelijke luifel toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2,5 meter.

Reclamant meent dat die uitzondering ter hoogte van 2,5 meter expliciet moet worden opgenomen in de bepaling van artikel 21.2 sub i.

Conclusie

Reclamant kan instemmen met de voorgestelde afwijkingsbevoegdheid voor wat betreft het bouwoppervlak.

Voor wat betreft de bouwhoogte houdt reclamant vast aan zijn aanspraak op een uniforme regeling voor een bouwhoogte voor recreatiewoningen en de daarbij behorende bijgebouwen van 3,5 meter en de bouwregel van artikel 21.2 sub h als volgt te laten luiden:

"de bouwhoogte van een recreatiewoning en een daarbij behorend bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter boven maaiveld".

Voor bij de recreatiewoning behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde dient de uitzondering terzake van de bouwhoogte van de luifel expliciet in artikel 21.2 sub i te worden opgenomen.

hoorzitting subcommissie
Bestemmingsplannen

INSPREEKNOTITIE MR. J.G.M. ROIJERS

datum: 4 oktober 2022

ter toelichting op de zienswijze van:

kenmerk: reclamant 14

de heer C.R. OUWERKERK,

wonende te Rotterdam,

gemachtigde: mr. J.G.M. Roijers

betreffende het ontwerp-bestemmingsplan
"Kern en Plassen"

Mijnheer/mevrouw de Voorzitter, geachte commissieleden,

Bouwoppervlak

Reclamant heeft ten behoeve van zijn perceel aan de Strekkade 50 in zijn zienswijze gepleit voor verhoging van het bebouwingsmaximum tot minstens 68,3 m². In het raadsvoorstel wordt voorgesteld om de betreffende zienswijze van reclamant gegrond te verklaren en om voor de door reclamant gewenste uitbreidingsmogelijkheid in het bestemmingsplan een aanvullende bepaling op te nemen, op grond waarvan het college van B&W een afwijkingsbevoegdheid krijgt zoals in het raadsvoorstel sub 10.1 is verwoord.

Reclamant kan met een dergelijke afwijkingsbevoegdheid instemmen.

Bouwhoogte

In zijn zienswijze heeft reclamant verder verzocht om voor zijn perceel een maximale bouwhoogte toe te staan van 3,5 meter. Ten onrechte is hierop in het raadsvoorstel in het geheel niet ingegaan.

Verduidelijking van de bouwregel ten aanzien van de toegestane bouwhoogte

De zienswijze van reclamant betreft het perceel Strekkade 50, waarvoor de bestemming "Recreatie – 2" is voorzien. Artikel 21.1 sub a bepaalt dat de betreffende gronden zijn

bestemd voor (i) recreatiewoningen, (ii) daarbij behorende bijgebouwen en (iii) daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In artikel 21.2 zijn er sub h respectievelijk sub i alleen bouwregels opgenomen voor de bouwhoogte van recreatiewoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In feite ontbreekt er daarmee een bouwregel voor de hoogte van bij een recreatiewoning behorende bijgebouwen.

Reclamant stelt daarom voor om de bouwregel van artikel 21.2 sub h zodanig te wijzigen, dat expliciet wordt vermeld dat de betreffende bouwhoogteregel geldt voor een recreatiewoning én voor bij een recreatiewoning behorende bijgebouwen.

Toegestane bouwhoogte voor recreatiewoningen

In zijn zienswijze heeft reclamant bepleit, dat voor de bebouwing op zijn perceel een maximale bouwhoogte wordt toegestaan van 3,5 meter. In het raadsvoorstel wordt voorgesteld om die zienswijze ongegrond te verklaren. Daartoe wordt overwogen:

"Door gebouwen hoger dan 3,0 meter toe te staan ontstaat de mogelijkheid dat deze in het zicht komen, dus boven de haag uitsteken. Dit is vanuit landschappelijk oogpunt ongewenst".

Reclamant acht dit vanuit de maatstaf van goede ruimtelijke ordening geen deugdelijke motivering. De hoogte van ter plaatse aanwezige hagen is in het bestemmingsplan niet voorgeschreven. Daardoor kan ook bebouwing van een hoogte van 3,0 meter boven een haag uitsteken. Nog belangrijker is, dat de hoogte van de hagen aan de Strekkade op veel plaatsen hoger zijn dan 3,5 meter (ten opzichte van het maaiveld van die percelen).

Reclamant wijst er voorts op, dat er sedert de vaststelling van het huidige bestemmingsplan tot driemaal toe vergunning is verleend voor recreatiewoningen aan de Strekkade met een hoogte van 3,5 meter, te weten voor de percelen 32B, 39 en 36. De laatstbedoelde vergunning dateerde van 7 september 2018 en daarbij is toen overwogen:

- a. dat bebouwing met een hoogte van 3,5 meter aan de Strekkade in de praktijk door bomen en overige beplanting niet of nauwelijks waargenomen zal kunnen worden;
- b. dat binnen een maximale hoogte van 3,0 meter zeer weinig te realiseren is dat architectonisch net iets interessanter is dan de huidige sleetse bebouwing aan de Strekkade;

- c. dat een iets hogere bebouwing van 3,5 meter een goede aanzet kan zijn tot vernieuwing van deze strook;
- d. dat een bouwhoogte van 3,5 meter daarmee ruimtelijk niet op onoverkomelijke bezwaren stuit.

Op grond van de hiervoor bedoelde vergunningen van 2011 en 2018 is er dus al op twee plaatsen aan de Strekkade bebouwing van recreatiewoningen met een bouwhoogte van 3,5 meter gerealiseerd. Daarnaast is er volgens bijlage 5 bij het ontwerp op het perceel Strekkade 60 ook een bijgebouw toegestaan met een hoogte van meer dan 3 meter.

Al met al meent reclamant dat er in het kader van een uniforme, planologisch verantwoorde regeling uitgegaan zou moeten worden van een maximale bouwhoogte voor recreatiewoningen aan de Strekkade van 3,5 meter. Reclamant bestrijdt dat een dergelijke bouwhoogte een *"aantasting van het luchtige beeld"* zou opleveren.

Indien de Gemeenteraad al van oordeel zou zijn dat de maximale bouwhoogte moet worden beperkt tot 3,0 meter, dan meent reclamant dat het dan ter compensatie – en mede ook in relatie tot het ter plaatse toegestane bouwoppervlak van 70 m² – vanuit planologisch oogpunt redelijk zou zijn om ondergrondse bouwactiviteiten toe te staan tot een diepte van maximaal 0,5 meter onder maaiveld.

Toegestane bouwhoogte voor bijgebouwen

In het raadsvoorstel wordt voorgesteld om de maximale bouwhoogte voor het perceel van reclamant voor de recreatiewoning op 3,0 meter te stellen, maar voor het bijgebouw te beperken tot een maximale bouwhoogte van 2,5 meter. Enige onderbouwing daarvoor wordt niet gegeven.

Blijkens bijlage 5 bij het ontwerp zijn er thans diverse percelen aan de Strekkade met bijgebouwen die hoger zijn dan 2,5 meter, variërend van 2,6 tot 3,2 meter.

Reclamant meent daarom dat ook voor bijgebouwen een bouwhoogte van 3,5 meter moet worden gehanteerd.

Conclusie

Reclamant kan instemmen met de voorgestelde afwijkingsbevoegdheid voor wat betreft het bouwoppervlak.

Voor wat betreft de bouwhoogte houdt reclamant vast aan zijn aanspraak op een uniforme regeling voor een bouwhoogte voor recreatiewoningen en de daarbij behorende bijgebouwen van 3,5 meter, waartoe de bouwregel van artikel 21.2 sub h als volgt zou moeten gaan luiden:

"de bouwhoogte van een recreatiewoning en van een daarbij behorend bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter boven maaiveld".

Deze zaak wordt behandeld door mr. J.G.M. Roijers, De Bok Roijers Gasseling Advocaten,
Postbus 21548, 3001 AM Rotterdam, tel.: +31 10 282 29 98, fax: +31 10 282 29 90,
e-mail: roijers@debok.com

Inspreeknotities reclamant 23

1. Ik heb geen juridische achtergrond, excuus dus wanneer ik begrippen/uitdrukkingen uit bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan verkeerd gebruik.
2. Ik was onaangenaam verrast dat de open overkapping op mijn perceel(430) met de botenhuizen op de Straatweg en de Strekkade als clandestien gerangschikt/gekenmerkt werd in het concept bestemmingsplan Kern en Plassen 2021. En dat deze verwijderd diende te worden.
3. Dit is mijn materie niet, dus heb ik de hulp ingeroepen van Mr J.G.M. Roijers. Hij heeft een toelichting opgesteld op mijn zienswijze (reclamant 23). Ik zal u deze aanvullende zienswijze zo meteen voorlezen.
4. Zoals aangegeven heb ik in 2001 met toestemming van Ons Buiten de bestaande steiger die in slechte staat was vervangen en een deel vervangen door een insteechaven te graven. Dit is in de zienswijze (25.2) van Ons Buiten bevestigd.
5. De centjes waren op en pas in 2007 is de steiger afgebouwd en de overkapping geplaatst. Liever had ik een gedeeltelijk afgesloten botenloods, zoals bij de chinees aan de Straatweg, maar in de regelgeving van Ons Buiten zijn Botenloodsen en Uitkijktorens niet toegestaan. Dus heb ik me beperkt tot een overkapping over het uitgegraven deel van het perceel.
6. In het nieuwe concept Beeldkwaliteitsplan Botenhuizen worden als belangrijke nieuwe criteria genoemd het doorlopend groen en de zichtlijnen, waarmee voor de zgn. "Beeldkarakteristieken" de sturing op beeld worden gerealiseerd. Ik voldoe hier volledig aan en krijg regelmatig complimenten over mijn groene perceel.
7. Er zijn 3 onderscheiden deelgebieden benoemd: Straatweg, Strekkade en de eilandjes.
8. Voor de Straatweg en Strekkade zijn in het concept Bestemmingsplan oplossingen en aangepaste criteria gevonden voor het behoud van de clandestiene botenhuizen. De eilandjes worden onthouden van botenhuizen/overkappingen. Voor mijn eilandje 430 wordt de bestaande overkapping niet toegestaan en dient gesloopt te worden.

Als burger van Rotterdam stuit me zeer tegen de borst dat er in hetzelfde gebied van overheidswege met 2 maten gemeten wordt.

Een ontoelaatbare vorm van rechtsongelijkheid. Ik begrijp dat wildgroei van botenhuizen op de eilandjes niet gewenst is, maar wanneer een lage en open overkapping op eigen perceel, die al langer dan 15 jaar zonder opmerkingen/klachten bestaat, naar de schroothoop verbannen wordt gaat dat te ver.

9. Wanneer ik het Beeldkwaliteitsplan Botenhuizen toesnijd op mijn overkapping op perceel 430 voldoe ik op een enkel detail na aan de nieuw ingebrachte uitvoeringseisen. Ik heb ook al opdracht gegeven de betreffende onderdelen van een dekkende kleur te voorzien.
Het was ook een aangename verrassing dat op pagina 53 van het Beeldkwaliteitsplan Botenhuizen de uitvoering en vorm van mijn overkapping op 430 als referentiebeeld is opgenomen! (zie foto aldaar)
10. Ook in het Beeldkwaliteitsplan Botenhuizen wordt duidelijk onderscheid gemaakt tussen Botenhuizen en Overkappingen. Zie de ^{re}ferentiebeelden in het BKPI. Mijn volledig open overkapping met vrij doorzicht van en naar de plas past binnen de criteria voor woon- en recreatiepercelen aan de buitenzijde van de plas.
11. Terug naar 2001 -2021. Er zijn 2 botenhuizen (214 en 442) gelegaliseerd. 442 was aanwezig in 1996, volledig buiten het perceel en is gegund in 2010 onder toegestaan bouwvolume van totaal 131m². Dit in schril contrast met mijn perceel 430, 5 jaar later, met uitsluitend overkapping en gelegen binnen de perceelgrenzen.
12. Ik doe een beroep op U coulance te betrachten tot het bestemmen van mijn overkapping in de bestaande situatie door voor mijn perceel in artikel 20.2.1 sub k van "overkappingen voor een boot" niet van toepassing te verklaren.

Aanvullende toelichting op de zienswijze van reclamant 23

Betreft : hoorzitting subcommissie Bestemmingsplan van 4 oktober 2022 betreffende het ontwerp-bestemmingsplan Kern en Plassen

Overkapping

Ten onrechte wordt in het raadsvoorstel voorgesteld om onze zienswijze ongegrond te verklaren. De daartoe gehanteerde motivering is onjuist.

Allereerst wordt ten onrechte gesteld, dat in het huidige bestemmingsplan het begrip "botenloods" in de breedste zin van het woord moet worden geïnterpreteerd, te weten als een bouwwerk dat wordt gebruikt voor het overdekt stallen van een boot. Voor een dergelijke ruimte uitleg van het begrip "botenloods" onder het huidige bestemmingsplan zijn geen goede argumenten. Dat begrip is in het huidige bestemmingsplan niet gedefinieerd. Naar vaste leer van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet dan de betekenis worden gevolgd volgens de Dikke Van Dale.

Daarin is opgenomen het begrip "boothuis" met als definitie: *"loods voor berging van kleine pleziervaartuigen"*.

Het in die definitie gehanteerde begrip "loods" is in de Dikke Van Dale gedefinieerd als *"licht gebouw, veelal van hout of golfijzer opgetrokken"*.

Aldus behoren tot de onder het huidige bestemmingsplan ter plaatse van de eilanden in de Bergse Achterplas verboden "botenloodsen" onmiskenbaar alleen gebouwen die strekken tot het overdekt stallen van een boot.

Dat vindt in feite ook bevestiging in het ontwerp-bestemmingsplan, waarin het begrip "botenhuus" is gedefinieerd als een "bijgebouw" (dus als een gebouw), uitsluitend te gebruiken voor het overdekt stallen van een boot.

Op ons perceel met nummer 430 is van een gebouw voor het stallen van een boot evident géén sprake. Er is daar alleen sprake van een insteekhaven met aanlegsteiger en overkapping, waardoor er ter plaatse overdekt een boot kan worden gestald.

Die overkapping moet zeer wel worden aangemerkt als een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in de zin van artikel 18 lid 8.8 van het huidige bestemmingsplan. Die overkapping is daarom – anders dan in het raadsvoorstel wordt vermeld – geenszins in strijd met het geldende bestemmingsplan. Daarom dient de overkapping voor ons perceel ook positief als zodanig te worden bestemd in het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan.

Het verbieden van "overkappingen" voor een boot op gronden met de bestemming "Recreatie – 1" kan niet worden gerechtvaardigd door verwijzing naar het concept-beeldkwaliteitsplan Botenhuizen Bergse Plassen. In dat concept is zonder deugdelijke motivering gesteld, dat ook een botenstalling via enkele overkapping op de eilanden in de Bergse Achterplas onwenselijk zou zijn. Daaraan ligt de volgende stelling ten grondslag:

"Botenhuizen gaan ten koste van dit groene karakter (...) Daarnaast verstoren botenhuizen het zicht vanaf de oevers op het water en omgekeerd".

De aldus gehanteerde kwalificaties zijn wellicht passend voor daadwerkelijke botenhuizen (dus *gebouwen* voor het stallen van een boot), maar zeker niet voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor het enkel overdekt stallen van een boot, zoals de onderhavige overkapping op ons eigen terrein. Onze overkapping gaat niet ten koste van het groene karakter van het gebied en verstoren ook niet het zicht vanaf en naar het water. Onze overkapping is immers geheel open, dus zonder enige zijwand.

Er is daarom ook geen enkele aanleiding of rechtvaardiging om ten aanzien van open overkappingen (dus bouwwerken geen gebouw zijnde) op de eilanden in de Bergse Achterplas een ander beleid te voeren dan voor dergelijke overkappingen aan (andere) landschappelijke oevers rond de Bergse Plassen.

Volgens het concept-beeldkwaliteitsplan zijn lage open overkappingen aan landschappelijke oevers van recreatiepercelen aan de buitenzijde van de Plas passend voor recreatiepercelen met een breedte van meer van 9 meter. Ons onderhavige perceel met nummer 430 heeft ook zo'n oeverbreedte van meer dan 9 meter, te weten 18 meter.

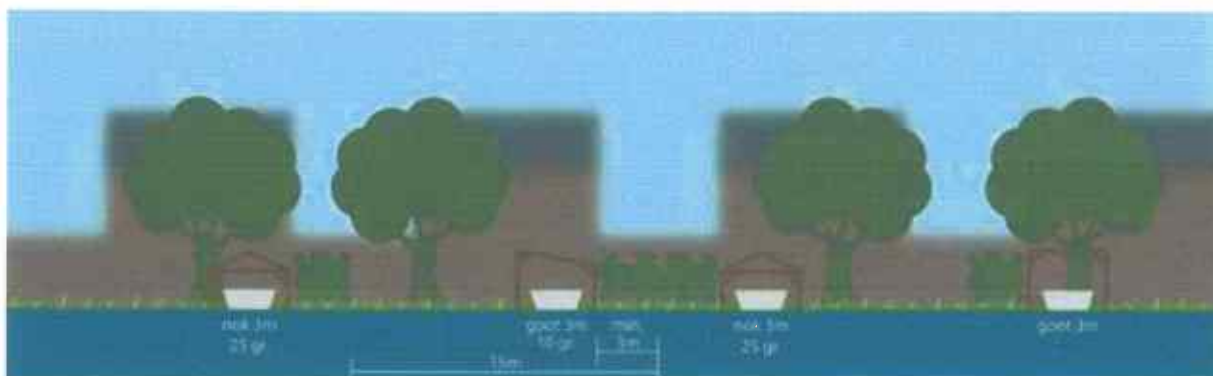
Conclusie

Onze huidige overkapping is onder het huidige bestemmingsplan legaal en dient daarom ook te worden toegestaan onder het nieuwe bestemmingsplan.

Het concept-beeldkwaliteitsplan Botenhuizen Bergse Plassen biedt geen deugdelijke argumentatie om daarvan af te zien. Enige andere uitkomst zou een grote mate van rechtsongelijkheid opleveren in de behandeling van vergelijkbare "open overkappingen" voor boten aan landschappelijke oevers in het gebied van de Bergse Voor- en Achterplas.

Voor eventuele vrees van precedentwerking behoeft geen sprake te zijn, aangezien onze insteekhaven de enige plek is op de eilanden in de Bergse Achterplas, alwaar op eigen perceel een overkapping voor het stallen van een boot is gerealiseerd.

A.L.M. van der Cammen



Aanzicht oever met pergola-achtige overkappingen op percelen met een breedte van 15 m

Referentiebeelden pergola-achtige overkappingen



De Raad van de gemeente Rotterdam
t.a.v. de griffie
M.R.D. Binda
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

PER EMAIL: n.ferreira@griffie.rotterdam.nl

Uw kenmerk 22.gr000236

Datum 4 oktober 2022

Ons kenmerk 21/0048

VERZONDEN 4 OKT 2022

Onderwerp Toelichting zienswijze 24 Bestemmingsplan "Kern en Plassen"

Geachte Raad,

Namens de Watersportvereniging "Ons Buiten", gevestigd aan de Ringdijk 30 te 3053 KS, Rotterdam, hierna ook te noemen "de vereniging" doe ik u hierbij de toelichting toekomen op zienswijze 24 inzake het ontwerpbestemmingsplan Kern en Plassen, ten behoeve van de hoorzitting op 4 oktober 2022.

De vereniging heeft kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan "Kern en Plassen, waarvan de kennisgeving is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 12 november 2021, nr. 401120 en hierop op 24 december 2021 een zienswijze ingediend (bijlage 1). Kern van deze zienswijze is dat de wijzigingsbevoegdheid uit het thans vigerende bestemmingsplan om parkeergelegenheid toe staan op de Molenweide in het ontwerpbestemmingsplan niet terugkeert. De vereniging heeft verzocht een dergelijke wijzigingsbevoegdheid alsnog op te nemen.

Bij raadsvoorstel van 12 juli is aan de raad voorgesteld om zienswijze 24 ongegrond te verklaren.

Met betrekking tot zienswijze 24.1 wordt dit advies gemotiveerd doordat de aanleiding om de wijzigingsbevoegdheid op te nemen gedeeltelijk is achterhaald. Het woord "gedeeltelijk" maakt reeds duidelijk dat deze aanleiding dus niet geheel is achterhaald. Er is een oplossing gevonden voor het knelpunt van de vuilophaaldienst. Er is echter geen oplossing gevonden voor het gebrek aan parkeergelegenheid voor de leden van de vereniging. Daze aanleiding om de wijzigingsbevoegdheid in het huidige plan op te nemen is dus nog steeds aanwezig.

In het raadsvoorstel wordt op pagina 61 en 62 voorts gesteld dat het college niet langer de behoefte heeft een parkeerterrein op deze locatie te realiseren; een en ander zou zijn aangegeven in paragraaf 4.4.2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

Dit is echter niet juist: er staat niet in de toelichting dat het college geen parkeerterrein wenst te realiseren op deze locatie.

Wel is daarin opgenomen dat het college niet langer de behoefte heeft aan het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid nu hier al langer dan 10 jaar geen gebruik van is gemaakt. In dit kader wijst de vereniging erop dat de vereniging het college in 2016 heeft verzocht om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid. De vereniging heeft de afgelopen jaren dus wel degelijk getracht om een en ander in gang te zetten.

Het college heeft de gemeenteraad op 31 januari 2017, in antwoord op vragen van D66 raadslid Kroon, medegedeeld dat het verzoek om medewerking wordt afgewezen omdat het parkeren door leden van de vereniging aan de Straatweg door omwonenden (nog) niet als probleem werd gezien, en dat, mocht er in de toekomst wel aanleiding toe zijn, het college kan besluiten om medewerking te verlenen aan de wijzigingsbevoegdheid (bijlage 2).

Het college geeft dus aan dat er zich nieuwe feiten en argumenten kunnen voordoen op grond waarvan wel medewerking zou kunnen worden verleend. Een nieuw feit zou kunnen zijn het invoeren van betaald parkeren aan de Straatweg. Door het thans niet meer opnemen van de wijzigingsbevoegdheid zou het bestemmingsplan in een dergelijke situatie, waarin de bereikbaarheid van de recreatiewoningen op de eilanden in de plas voor de leden ernstig wordt bemoeilijkt, geen adequate oplossing voor de parkeerproblematiek kunnen bieden.

Daarnaast schaadt het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid ook geen enkel belang; medewerking zal immers slechts worden verleend bij een goede ruimtelijke onderbouwing; ook staan tegen die medewerking rechtsmiddelen open. Het niet opnemen van een wijzigingsbevoegdheid schaadt daarentegen wel het belang van de vereniging; bij veranderende omstandigheden is er zonder wijzigingsbevoegdheid immers binnen het bestemmingsplan geen enkele mogelijkheid meer om een voor de vereniging passende oplossing te realiseren.

Met betrekking tot zienswijze 24.2 wordt in het raadsvoorstel overwogen dat niet voor een directe bestemming als parkeerterrein kan worden gekozen omdat het plan onvoldoende concreet is en niet is aangetoond of dit plan passend of financieel uitvoerbaar is. Waarom het terrein in dat geval niet als parkeerterrein kan worden bestemd wordt in het advies om de zienswijze ongegrond te verklaren op geen enkele manier gemotiveerd.

Naar de mening van de vereniging bestaat er geen enkel beletsel aan het terrein de bestemming "Verkeer – verblijfsgebied" te geven. Onder deze bestemming is het mogelijk voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen (zoals trottoirs, voetpaden en trappen) of voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen (zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen) aan te brengen. Vrees dat een dergelijke bestemming van de Molenweide leidt tot een toename van de aanwezige bebouwing is niet op zijn plaats: op gronden met deze bestemming mag immers niet

worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³,abri's en niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³.

Gelet op het voorgaande verzoekt de vereniging u om alsnog een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen, dan wel de bestemming Verkeer – verblijfsgebied te geven.

Hoogachtend

A.G. (André) Hendriks
Advocaat

Bijlage 1

De Raad van de gemeente Rotterdam
t.a.v. de directeur Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

PER EMAIL VOORUIT: bestemmingsplannen@rotterdam.nl
ritmvolman@rotterdam.nl

Uw kenmerk NL.IMRO.0599.BP1129
Ons kenmerk 21/0048

Datum 24 december 2021

VERZONDEN 24 DEC 2021

Onderwerp Zienswijze Bestemmingsplan "Kern en Plassen"

Geachte heer, mevrouw,

Tot mij heeft zich gewend de Watersportvereniging "Ons Buiten", gevestigd aan de Ringdijk 30 te 3053 KS, Rotterdam, hierna ook te noemen "de vereniging". De vereniging heeft kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan "Kern en Plassen, waarvan de kennisgeving is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 12 november 2021, nr. 401120

Door middel van dit schrijven wordt een zienswijze ingediend inzake dit ontwerpbestemmingsplan.

De leden van de vereniging zijn gebruikers van de recreatiewoningen die zijn gelegen in de Bergse Achterplas. Deze kunnen slechts per boot worden bereikt. Voor het aanleggen van deze boten zijn steigers beschikbaar aan de Molenwerf te Rotterdam, welke locatie zich bevindt binnen het gebied waarvoor het ontwerpbestemmingsplan geldt. Het terrein waaraan de steigers zijn gelegen wordt aangeduid als de Molenweide.

Aangezien de Vereniging niet de beschikking heeft over parkeerplaatsen op de betreffende locatie zijn de steigers voor de leden lastig te bereiken. Om deze reden verzoekt de vereniging u bij deze zienswijze in het bestemmingsplan de mogelijkheid tot aanleg van parkeerplaatsen op te nemen.

Het thans geldende Bestemmingsplan "Kern en Plassen" bestemt de Molenweide als "Groen" (artikel 19). Dit artikel luidt als volgt:

"Artikel 19 - groen

Bestemmingsregeling

1. De gronden aangewezen voor "groen" zijn bestemd voor:

- a. park, plantsoen, speelgelegenheden, fiets- en voetpaden, (berm)sloten en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden duikers en beschoeiingen;
- b. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, alsmede huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds);
- c. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- d. een brug aan de Jasonweg, ter ontsluiting van de gronden met de bestemming "woningen I";
- e. waterkering (als bedoeld in artikel 27), waar zulks op de plankaart is aangegeven;
- f. archeologisch waardevol gebied (als bedoeld in artikel 30).
- g. terras, ter plaatse van de aanduiding terras op de plankaart.
- h. een gebouw voor de stalling van (motor)voertuigen en voor niet bedrijfsmatige opslag/berging op de landtong tussen C.N.A. Looslaan en Wilgenoord;

Bouwregeling

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair,abri's, kleinschalige speeltoestellen. Terrasafscheidings ter plaatse van de aanduiding terras op de plankaart (Weissenbruchlaan 149);
- b. kleine bouwwerken voor openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoer (niet groter dan 80 m3), huisvuilcontainers (niet groter dan 10 m3);
- c. uitstekende delen aan gebouwen, mits niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld;
- d. een brug, als bedoeld in het eerste lid onder e., welke niet breder mag zijn dan 5 meter;
- e. bouwwerken welke toegestaan zijn krachtens de bestemming waterkering.
- f. de garage als bedoeld in het eerste lid onder h. mag een grondoppervlak van maximaal 50 m2 hebben en in afwijking van het bepaalde in lid 2.1 een maximale bouwhoogte van 7 meter hebben.

2.1 Gebouwen mogen niet hoger zijn dan 4,2 meter; bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger dan 15 meter."

In het plan is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 32, wijzigingsbevoegdheid A). Deze wijzigingsbevoegdheid luidt, voor zover hier van belang, als volgt:

"Artikel 32 - wijziging van het plan

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen:

- 1. in die zin dat de bestemming van de gronden van de hierna genoemde, op de plankaart aangegeven locaties gewijzigd kan worden, met inachtneming van de per locatie op de plankaart

aangegeven grenzen en de hierna te noemen voorwaarden:

a. Wijzigingsbevoegdheid A (Molenweide)

Wijziging van de bestemming van de gronden gelegen aan de Bergse Achterplas (achter Straatweg 143/155), welke gronden op de plankaart nader zijn aangeduid als wijzigingsbevoegdheid A, in de functies "verblijfsgebied", "erf" en "groen" ten behoeve van de aanleg van een parkeerterrein en een ontsluitingsweg. Een en ander onder voorwaarde dat het beoogde parkeerterrein een minimum afstand van 5 meter dient aan te houden tot de plasoever en gronden met de bestemming "tuin". Toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is slechts toegestaan onder voorwaarde dat de financiële uitvoerbaarheid van dit project verzekerd is."

In het raadsvoorstel Ontwerpbesluit Bestemmingsplan Kern en Plassen (registratienummer dienst: 09/1780) is met betrekking tot de Molenweide onder meer het volgende opgenomen:

Molenweide

De Molenweide is in het bestemmingsplan conserverend bestemd, m.u.v. het terrein van de scouting Hillegersberg dat de bestemming "Recreatieve voorzieningen II" heeft gekregen. Het terrein heeft verder de bestemming "Groen". Op de locatie is sprake van een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt een parkeerterrein en ontsluitingsweg te realiseren. Indien gebruik gemaakt wordt van deze wijzigingsbevoegdheid, hebben belanghebbenden de gelegenheid zienswijzen in te dienen. De aanleiding voor deze ontwikkeling is ingegeven door een uitbreiding van het aantal steigers in de Achterplas, alsmede de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de vuilophaaldienst. De ontsluiting van de steigers via de uiterst smalle Molenwerf is niet optimaal. Door de uitbreiding van het aantal steigers is er meer behoefte aan parkeerruimte. Van het plan om woningbouw op het gemeentelijke terrein te realiseren, is gezien de te verbeteren toegankelijkheid van de oevers van de Bergse Achterplas dan ook afgezien. Het beoogde parkeerterrein dient een minimum afstand van 5 meter aan te houden tot de plasoever en gronden met de bestemming "Tuin". Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is slechts toegestaan onder voorwaarde dat de financiële uitvoerbaarheid van het project verzekerd is. (p. 4).

" 14 Dr. J. Merkelbach, Straatweg 145, 3054 AC Rotterdam

14.1. Reclamant heeft bezwaar tegen de mogelijkheid om de Molenweide in te richten als parkeerterrein voor de bezoekers van de eilanden in de Bergse Achterplas. Hij vindt dit niet wenselijk omdat een parking geliefd is bij de hangjeugd. Bovendien wordt het landelijk karakter van de plasoever erdoor aangetast. De toegangsweg zal de Molenweide doorkruisen, met daarop grazende paarden, schapen, geiten en ganzen. Hekken en afsluitbare oversteekplaatsen zullen nodig zijn om begrazing mogelijk te maken. Volgens reclamant is de Molenwerf voldoende breed (tenminste 4 meter) om hulpdiensten toe te laten. De uitbreiding van de steigers, waaruit dit plan zou voortvloeien, heeft reeds 10 jaargeleden plaatsgevonden. Een parkeerterrein is zijns inziens ook niet nodig, gelet op de uitstekende bereikbaarheid per openbaar vervoer en de parkeermogelijkheden op de Straatweg.

Commentaar

Wij achten deze zienswijze ongegrond. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de aan het begin van dit raadsvoorstel opgenomen tekst "Molenweide".

14.2. De woningen aan de Straatweg 143 t/m 155 zullen planschade lijden door het verlies van uitzicht op de plas en een pastorale weide en aanleg van de parkeerplaats met toegangsweg.

Commentaar

Wij achten deze zienswijze ongegrond. Indien reclamanten menen planschade te lijden, kunnen bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid verzoeken om een tegemoetkoming in deze schade op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.” (p. 23/24)

“ 21 M. de Visser, Straatweg 147, 3054 AC Rotterdam

21.1. Merkt met betrekking tot de Molenweide op dat het parkeerprobleem zich eigenlijk alleen in de zomer voordoet. Geregeld zou moeten worden dat er per familie 1 auto toegelaten wordt en dat de anderen per openbaar vervoer moeten komen.

Commentaar

Wij achten deze zienswijze ongegrond. Het is niet mogelijk en niet wenselijk om burgers voor te schrijven hoe zij zich moeten verplaatsen. De aanleiding voor deze wijzigingsbevoegdheid is naast een grotere parkeerbehoefte door de uitbreiding van het aantal steigers in de Achterplas, ook een betere bereikbaarheid voor hulpdiensten alsook de vuilophaaldienst. De ontwikkeling is opgenomen als een wijzigingsbevoegdheid in de regels van het bestemmingsplan Kern en plassen.

21.2. Reclamant is voornemens een schadevergoeding te vragen voor de waardedaling van zijn woning als er een parkeerplaats komt op de plaats waar nu het weiland is met paarden en schapen. Hij vreest overlast van komende en vertrekkende bezoekers en lieden die gaan klussen aan auto's.

Commentaar

Wij achten deze zienswijze ongegrond. Indien reclamant meent planschade te lijden, kan bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden verzocht om een tegemoetkoming in deze schade op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.” (p. 29).

“38 J. Schipper en S. Lohof Straatweg 153 3054 AC Rotterdam

38.1. Vragen of de Wijzigingsbevoegdheid alleen gebruikt kan worden om een ontsluitingsweg en parkeerterrein te realiseren.

Commentaar

Wij achten deze zienswijze ongegrond. In de Wijzigingsbevoegdheid voor de Molenweide is te lezen dat de bestemming van de gronden gewijzigd kan worden in de functies verblijfsgebied, erf en groen ten behoeve van de aanleg van een parkeerterrein en een ontsluitingsweg. De Wijzigingsbevoegdheid maakt geen woningbouw mogelijk.

38.2. Verzoeken ook voor de ontsluitingsweg de minimale afstand van 5 meter in acht te nemen tot de bestemmingen tuin en woningen.

Commentaar

Wij achten deze zienswijze ongegrond. Aan het verzoek kan naar onze mening niet tegemoet worden gekomen omdat de doorgang aan de Straatweg slechts 12,5 meter breed is. Als aan de wens tegemoet gekomen wordt, resteert slechts 2,5 meter. Dit is onvoldoende om een ontsluitingsweg te kunnen realiseren.

38.3. Het aantal parkeerplaatsen of het oppervlak dat voor parkeren wordt gebruikt zou gemaximeerd dienen te worden, zodat het groene karakter van de Molenweide behouden blijft. De inpassing van de ontsluitingsweg en het parkeerterrein vergt de grootste zorgvuldigheid, omdat anders het karakter van het gebied verloren gaat.

Commentaar

Wij achten deze zienswijze ongegrond. Wanneer een wijzigingsplan wordt vastgesteld, is het voor belanghebbenden mogelijk zienswijzen kenbaar te maken. De opgenomen Wijzigingsbevoegdheid geeft alle ruimte om te komen tot een goed ingerichte parkeerlocatie met groen.

38.4. Reclamanten zouden graag zien dat de bewoners van de omliggende percelen aan de Straatweg en Molenwerf bij een eventuele wijziging van de Molenweide betrokken worden.

Commentaar

Wanneer een wijzigingsplan wordt opgesteld worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen over het wijzigingsplan.” (p. 54/55).

In het thans ter inzage liggende ontwerp is de afwijkingsbevoegdheid ten aanzien van parkeervoorzieningen op de Molenweide niet langer opgenomen.

In de toelichting wordt deze verandering als volgt gemotiveerd:

“ 4.2 Parkeren met ontsluiting aan Straatweg nabij Molenwerf

De 'Molenweide' is een onbebouwd terrein (weide) achter de woningen aan de Straatweg 143 t/m 155, mede begrensd door de Molenwerf en de Bergse Achterplas. In het bestemmingsplan uit 2009/2012 heeft de weide de bestemming 'Groen'. Er rust ook een bevoegdheid op van het college van B&W om deze bestemming te wijzigen en zo parkeren toe te staan. Het is een bevoegdheid en geen verplichting. De wijzigingsbevoegdheid bevat voorwaarden waaronder het college het bestemmingsplan kan wijzigen. Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid zal er een wijzigingsplan opgesteld moeten worden en geldt de voorbereidingsprocedure van de Awb (zie ook [4.5.18](#)). De grond is in eigendom bij de gemeente. De onzekere financiële uitvoerbaarheid was de belangrijkste reden om de realisatie van een parkeervoorziening slechts als wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan en niet direct te bestemmen.

De 'Molenweide' wordt in het Afwegingskader Bouwen aan een groen Hillegersberg-Schiebroek (zie [2.3.7](#)) aangegeven voor 'Recreatieve functies in de hoofdgroenstructuur'. Binnen de hoofdgroenstructuur van Hillegersberg-Schiebroek liggen ook functies als sportvelden, nutstuinen en

recreatieve jachthavens. Deze functies hebben tot op zekere hoogte een ondersteunende functie aan de groene hoofdstructuur. Ze hebben binnen de groene hoofdstructuur een duidelijk gebruikswaarde. Recreatieve functies die gelegen zijn in de hoofdgroenstructuur maken daar een onlosmakelijk onderdeel van uit en mogen niet bebouwd worden.

Het college van B&W heeft niet langer de behoefte om de wijzigingsbevoegdheid op te nemen, nu hier al meer dan 10 jaar geen gebruik van is gemaakt.”

De vereniging verzoekt u primair een gedeelte van circa 1/3 van de Molenweide te bestemmen als parkeerterrein en subsidiair de wijzigingsbevoegdheid zoals die in het huidige bestemmingsplan is neergelegd ook in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Aan dit verzoek ligt de volgende motivering ten grondslag:

- De vereniging heeft een aantal jaren geleden een bouwvergunning aangevraagd voor een steiger in het verlengde van de Molenwerf omdat de huur van de ligboxen van een deel van de leden van de vereniging bij het nabijgelegen Chinese restaurant werd opgezegd. De gemeente verbond daar een parkeereis aan, waarbij door de gemeente de mogelijkheid werd geboden om die parkeereis op te lossen op een deel van de Molenweide. De vereniging beschikte destijds over onvoldoende financiële middelen om een en ander te realiseren.
- Om deze reden is op initiatief van de gemeente Rotterdam een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan, zodat voldaan kon worden aan de parkeernorm. Na vaststelling van het bestemmingsplan zou de gemeente een onderzoek doen naar de kosten en of dat de gemeente zelf deze parkeergelegenheid zou realiseren.
- Door het parkeerprobleem in het Kleiwegkwartier en het ontbreken van parkeergelegenheid voor de leden van de vereniging ontstaat er nu, met name zomers, parkeeroverlast op de Straatweg en zijstraten. Het grootste deel van de woningen aan de Straatweg en zijstraten zullen daarom voordeel hebben bij een parkeergelegenheid op de Molenweide.
- Het is wellicht juist dat er reeds langer dan 10 jaar geen gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Dit hoeft op zichzelf echter geen aanleiding te zijn om de wijzigingsbevoegdheid in het nieuwe bestemmingsplan niet langer op te nemen. Dat er al geruime tijd geen gebruik van is gemaakt maakt immers niet dat de behoefte aan een wijzigingsbevoegdheid zich gedurende de looptijd van het nieuwe bestemmingsplan niet zal voordoen.
- In dit kader brengt de vereniging u voorts onder aandacht dat thans nog steeds een verzoek aanhangig is tot toepassing van die wijzigingsbevoegdheid waarop de vereniging nog geen formeel besluit heeft ontvangen.
- Met het bestaan van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan mag de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft in beginsel als een gegeven worden beschouwd, indien is voldaan aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Zo bezien is er geen aanleiding om de wijzigingsbevoegdheid te schrappen; immers, de bestemmingsomschrijving en bouwregels behorende bij de bestemming “Groen” verschillen in beide plannen niet zodanig van elkaar dat de aanwezigheid van een parkeerterrein op de betreffende locatie onder de werking van het nieuwe bestemmingsplan als onaanvaardbaar moet worden bestempeld.

- Dit is temeer het geval nu de vereniging slechts een gedeelte van de Molenweide als parkeerterrein in gebruik wenst te nemen en dit parkeerterrein kan worden uitgevoerd met behulp van zogenaamde ecoroosters, waardoor de natuurlijke drainage van het terrein in stand blijft. In ecoroosters kan gras groeien, zij kunnen relatief dicht rond bomen worden aangelegd, reflecteren in tegenstelling tot asfalt en steen geen warmte en zijn schokabsorberend waardoor de ondergrond niet verdicht. Het parkeerterrein kan dus letterlijk groen worden uitgevoerd. Voorts bestaat bij de vereniging geen behoefte aan de aanleg van een verlichte of omheinde parkeerplaats. Er zijn reeds enkele lantaarnpalen op de locatie aanwezig. Deze aanwezigheid heeft nooit geleid tot klachten van omwonenden. Het parkeerterrein kan dus prima binnen de contouren van de huidige bestemming worden ingepast.
- Het niet-opnemen van een wijzigingsbevoegdheid maakt het onmogelijk in te spelen op een wijziging in het parkeerregime. Aangezien voor de vereniging geen enkele parkeervoorziening beschikbaar is, zullen haar leden onevenredig zwaar getroffen worden door een eventuele invoering van betaald parkeren aan de Straatweg en/of in Schiebroek.
- Hierbij wordt opgemerkt dat het voor de leden veelal geen optie is om met het openbaar vervoer of per fiets naar de steiger aan de Molenweide te komen. Zij verblijven, zeker gedurende het zomerseizoen, immers doorgaans meerdere dagen op een van de eilandjes in de Bergse Achterplas en vervoeren dus veelal bagage, boodschappen, huisdieren, tuigereedschappen en werktuigen et cetera die zich moeilijk per openbaar vervoer of per fiets laten verplaatsen. Hierbij wordt nog buiten beschouwing gelaten dat de dichtstbijzijnde tramhalte bijna 300 meter van de steiger is gelegen en er verder geen openbaar vervoer in de nabijheid aanwezig is.
- De onzekere financiële uitvoerbaarheid was in het verleden de belangrijkste reden om de realisatie van een parkeervoorziening slechts als wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan en niet direct te bestemmen. Deze bezwaren worden weggenomen doordat de financiering van aanleg, inrichting, onderhoud en beheer is verzekerd door de financiële bijdrage van de leden van de vereniging. Zo bezien zou een deel van de Molenweide zelfs direct als parkeerterrein bestemd kunnen worden.
- Uit een emailbericht van een bouwinspecteur van de gemeente Rotterdam aan de vereniging van 25 november 2020 blijkt dat de gemeente medewerking wenst te verlenen aan het in gang zetten van de procedure om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. *“Gezien uw aanvraag is het de bedoeling om medewerking te verlenen voor het ingang zetten van de procedure wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Kern en Plassen om daarmee op de Molenweide een parkeeroplossing voor de “eilanden” in de Bergse Achterplas mogelijk te maken.”*
- In voornoemd raadsvoorstel is neergelegd dat de opgenomen Wijzigingsbevoegdheid alle ruimte geeft om te komen tot een goed ingerichte parkeerlocatie met groen.
- In voornoemd raadsvoorstel is neergelegd dat het niet mogelijk en niet wenselijk is om burgers voor te schrijven hoe zij zich moeten verplaatsen en dat de aanleiding voor deze wijzigingsbevoegdheid is naast een grotere parkeerbehoefte door de uitbreiding van het aantal steigers in de Achterplas, ook een betere bereikbaarheid voor hulpdiensten alsook de vuilophaaldienst. Deze overwegingen gelden ook nu nog onverkort.
- In voornoemd raadsvoorstel is neergelegd dat *“de aanleiding voor deze ontwikkeling is ingegeven door een uitbreiding van het aantal steigers in de Achterplas, alsmede de*

bereikbaarheid voor hulpdiensten en de vuilophaaldienst. De ontsluiting van de steigers via de uiterst smalle Molenwerf is niet optimaal. Door de uitbreiding van het aantal steigers is er meer behoefte aan parkeerruimte.” Deze overwegingen gelden ook nu nog onverkort.

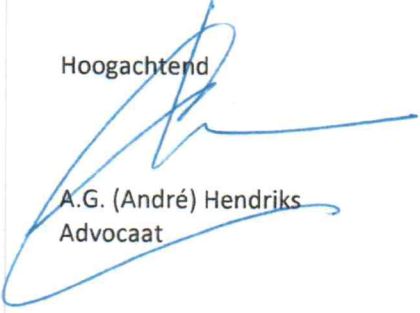
Gelet op het voorgaande verzoekt de vereniging u primair een gedeelte van circa 1/3 van de Molenweide als parkeerterrein te bestemmen en subsidiair in het nieuwe bestemmingsplan alsnog een wijzigingsbevoegdheid op te nemen als in het huidige bestemmingsplan is neergelegd in artikel 32, eerste lid, onder a.

Wellicht ten overvloede merk ik nog op dat vanuit de vereniging mogelijk nog aanvullende zienswijzen zullen worden ingediend.

Domiciliekeuze

Voor de goede orde merk ik nog op dat de vereniging inzake deze aangelegenheid domicilie kiest te mijnen kantore. Ik verzoek u de relevante correspondentie dan ook rechtstreeks aan mij te richten. Voor uw medewerking in deze zeg ik u reeds dank.

Hoogachtend



A.G. (André) Hendriks
Advocaat

Bijlage 2

Rotterdam, 31 januari 2017.

17bb556

Onderwerp:

Beantwoording van de schriftelijke vragen van het raadslid S. Kroon (D66) over parkeerplaatsen Molenweide.

Aan de Gemeenteraad.

Op 10 juni 2016 stelde het raadslid S. Kroon (D66) ons schriftelijke vragen over parkeerplaatsen Molenweide.

Inleidend wordt gesteld:

"Recentelijke bereikte ons het bericht dat in Hillegersberg-Schiebroek een stuk groen aan de waterkant dreigt te worden opgeofferd om privé-parkeerplekken te creëren. Het gaat om de Molenweide, een groene weide aan de Straatweg/Molenwerf nabij de scoutingvereniging. In het bestemmingsplan Kern en Plassen (2009) is voor dit stuk grond een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Naar verluidt wil de vereniging van eilandbewoners Ons Buiten de weide omheinen en hier exclusief voor leden tientallen privé-parkeerplekken aan het water aanleggen.

Omwonenden zijn ongerust over het verdwijnen van het natuurlijke karakter en het wegvallen van een van de weinige openbare stukken groen aan de Achterplas.

D66 wil graag weten of het college de voorgenomen ontwikkeling vindt passen binnen het huidige (vergroenings)beleid en wat de stand van zaken is."

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Wat is de status van de plannen?

Antwoord:

De vereniging heeft een ontwerp (voorjaar 2016) gemaakt voor een groene parkeeroplossing (grasparkeren) voor de Molenweide. Het voorstel betreft herinrichting van een deel van de weide. Het grotere deel van de weide blijft in stand als niet openbare weide. Het proces met de vereniging is stop gezet.

Vraag 2:

In hoeverre is Stadsontwikkeling betrokken bij dit plan? Heeft de gemeente ook de bezwaren van de omwonenden aangehoord, en zo ja: wat wordt er met deze informatie gedaan?

Antwoord:

Stadsontwikkeling heeft in 2014 op verzoek van de vereniging een concept huurovereenkomst opgestuurd en is in gesprek met de vereniging. Stadsontwikkeling heeft niet met de omwonenden gesproken, dit is de verantwoordelijkheid van de vereniging.



③ - b

foto:
Van Houten

Voorts wordt gesteld:

"Omwonenden geven aan dat er (onder andere aan de Straatweg) ruim voldoende parkeergelegenheid in de buurt is om te voorzien in de behoefte van omwonenden en eilandbewoners. Extra parkeerplekken op de voorgenomen locatie zijn volgens hen onnodig, zelfs tijdens de piekweken in het hoogseizoen."

Minist.
meten + foto:
Van Houten

Vraag 3:

is er gemeentelijk beleid over de aanleg van nieuwe (privé-)parkeerplaatsen op plekken waar bootjes aanmeren?

Antwoord:

Nee, er is geen gemeentelijk beleid over dit soort specifieke en unieke vragen. Wel vindt het college het van belang dat bij recreatieve voorzieningen in Rotterdam een goede parkeergelegenheid is, zo hebben veel volkstuincomplexen eigen parkeergelegenheid.

Vraag 4:

Welke afwegingen maakt het college om te bepalen of Ons Buiten het plan mag uitvoeren?

Antwoord:

Op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing, argumentatie van de vereniging Ons Buiten en draagvlak, bepaalt het college uiteindelijk of het meewerkt aan de procedure van het wijzigingsplan.

Voorts wordt gesteld:

"Volgens het Collegeakkoord 2014-2018 streeft het college naar de inrichting van de openbare ruimte met oog voor groen en water. Daarnaast staat in het programma Rivieroever dat het college zowel verblijfskwaliteit als de ecologische waarden van de Rotterdamse oevers wil verbeteren. In de Welstandsnota is bovendien te lezen: 'Het gebied Kern en Plassen heeft een bijzonder welstandsniveau; de koers is behoud van en respect voor het bestaande.' Er wordt expliciet geschreven dat er langs de oevers van de Bergse Achterplan geen ruimte is voor hekwerken en dergelijke. Het opofferen van groen voor omheinde parkeerplaatsen sluit volgens D66 niet aan bij de uitgestippelde visie. D66 vindt dan ook dat de parkeerplaatsen aan de Molenweide onwenselijk zijn, omdat ook hier behoud en toegankelijkheid van het groen voorop moet staan."

Niet openbaar!

Vraag 5:

is het college het met D66 eens dat groen de voorkeur verdient boven extra parkeerplekken?

Antwoord:

Het klopt dat het college in de openbare ruimte streeft naar een inrichting met oog voor groen en water. Voor specifieke situaties kan overwogen worden om niet openbaar groen te gebruiken voor parkeren, zo wordt ook ingestemd met inritvergunningen waarbij bewoners parkeerplaatsen aanleggen in hun tuin.

Vraag 6:

Ziet het college mogelijkheden om, ondanks de reeds in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, af te zien van het om parkeerplekken te creëren aan de Molenweide?

Van



③ c

Antwoord:

Op dit moment is er voor het college geen aanleiding om medewerking te verlenen aan een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van parkeren op een deel van het gemeentelijk perceel Molenweide. Het parkeren door de gebruikers van de recreatiewoningen op de eilanden wordt door de omwonenden aan de Straatweg e.o. (nog) niet als een probleem ervaren. Door vooral de ouderen onder de recreanten wordt dit wel als een probleem ervaren.

Mocht er op enig moment in de toekomst wel aanleiding zijn (nieuwe feiten en argumenten) en het verzoek komt om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen voor de realisatie van een parkeeroplossing op de Molenweide, dan kan het college besluiten medewerking te verlenen aan de wijzigingsbevoegdheid op basis van een goede onderbouwing van de ruimtelijke inpassing door de indiener.

- bijv. metingen.
- betaald parkeren

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

Ph. F. M. Raets

A. Aboutaleb



De meeste punten uit onze zienswijze die privé-zaken betreffen worden blijkens de zienswijzennota geadresseerd, dus mijn inspraak zou daar geen betrekking op hebben.

Ik heb echter ook een voorstel gedaan voor het (vermoedelijke) asbestdak van de autogarage nabij het schoolplein van de Emmaschool, waar mijn kinderen naar school gaan. Hierop is geantwoord dat de gemeente Rotterdam geen beleid heeft ter zake van asbestdaken.

Dat is natuurlijk geen adequate reactie. Als dergelijk beleid er niet is, moet dat beleid er komen. De juridische instrumenten hiervoor komen op korte termijn, bij de invoering van de Omgevingswet. In onze zienswijze heb ik dit toegelicht. Het is onvoorstelbaar dat de gemeente Rotterdam zou accepteren dat kinderen - ook haar inwoners - op een schoolplein worden blootgesteld aan de emissie van asbestdeeltjes van daken die gaandeweg de tijd steeds verder verweren als er juridische mogelijkheden voorhanden zullen zijn om hier paal en perk aan te stellen.

Ik verzoek u om het voorgaande te betrekken bij de verdere behandeling van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Alvast dank. Graag verneem ik omtrent de verdere behandeling van dit bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

Willem Bosma

Binda M.R.D. (Madhoe)

Van: Jan de Jonge - & De Jonge Advocaten <dejonge@endejonge.nl>
Verzonden: woensdag 28 september 2022 16:07
Aan: Ferreira N.M. (Natalia); Binda M.R.D. (Madhoe)
CC: smith@fundamentadvocatuur.nl
Onderwerp: RE: Gemeente Rotterdam Tol / Bergse Dorpsstraat [&DJ:Dossier:19644]VvE Bergse Dorpsstraat 98/106 etc. Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Kern en Plassen.
Uw kenmerk: 22gr000224



Geachte dames, heren,

Voor alle duidelijkheid:

Clënten, de heren P. Tol en P. Tol en mevrouw L. Stam -Tol, hebben zich gebogen over het eerdere Ontwerp Bestemmingsplan Kern en Plassen waarbij zij concludeerden dat er op dat moment geen noodzaak was om zienswijzen in te dienen.

Echter: na ontvangst van uw brief van 8 september 2022 (N.B.: pas ontvangen op vrijdagmiddag 16 september 2022 einde dag) en lezing van het opgestelde raadsvoorstel 22bb005005 met daarin opgenomen een reactie op de zienswijzen van de VVE Bergse Dorpsstraat 98-106 etc en slagerij Tol (zienswijzen 16 en 17) zijn zij daar anders over gaan denken en is door mij hun standpunt verwoord in mijn mails aan u van 21 september 2022 en 28 september 2022.

Clënten verzoeken hierbij de Gemeente Rotterdam rekening te houden met hetgeen zij in die mails naar voren hebben laten brengen en dat het eventueel aangepaste Ontwerp Bestemmingsplan Kern en Plassen alsdan wederom ter inzage dient te worden gelegd omdat dit wijzigingen kan en zal betreffen ten opzichte van het eerdere Ontwerp. Dit ter voorkoming van onnodige procedures en verdere kosten. Nogmaals: cliënten konden niet eerder op de hoogte geraken van de voorgestelde wijzigingen om welke reden dit verzoek wordt gedaan.

Gaarne verneem ik van u.

Tenslotte: in onderstaande mail wordt in de derde alinea verwezen naar punt 16.1 van het eerder genoemde document, maar dat moet punt 16 zijn.

Met vriendelijke groet,
&De Jonge Advocaten

Jan de Jonge
Advocaat

&De Jonge Advocaten is een maatschap van besloten vennootschappen. De maatschap geldt als enige opdrachtnemer en uitsluitend haar algemene voorwaarden zijn van toepassing. Op eerste verzoek sturen wij hiervan een exemplaar toe. De algemene voorwaarden zijn tevens te vinden op onze [website](http://www.endejonge.nl). Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald vermeerderd met het eigen risico. Dit bericht is vertrouwelijk (inclusief alle eventuele bijlagen) en is uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde. Openbaarmaking of verveelvoudiging is niet toegestaan. Indien dit bericht niet voor u is bestemd, wordt u verzocht dit onmiddellijk aan de verzender te melden.

&De Jonge Advocaten is a civil partnership of companies with limited liability. The civil partnership is the exclusive contracting party and its general conditions exclusively apply. Upon first request we will forward a copy of these conditions. The general conditions can also be found on our [website](http://www.endejonge.nl). Any liability is limited to the amount to which our professional liability insurance provides coverage including the deductible own risk. This message is confidential (all eventual exhibits included) and is exclusively meant for the recipient. Disclosure or copying is prohibited. Please notify the sender immediately if you are not the intended recipient.

Van: Jan de Jonge - &De Jonge Advocaten

Verzonden: woensdag 28 september 2022 15:13

Aan: 'n.ferreira@griffie.rotterdam.nl' <n.ferreira@griffie.rotterdam.nl>; 'mrd.binda@griffie.rotterdam.nl' <mrd.binda@griffie.rotterdam.nl>

CC: 'smith@fundamentadvocatuur.nl' <smith@fundamentadvocatuur.nl>

Onderwerp: FW: Gemeente Rotterdam Tol / Bergse Dorpsstraat [&DJ:Dossier:19644]VvE Bergse Dorpsstraat 98/106 etc. Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Kern en Plassen. Uw kenmerk: 22gr000224



Geachte dames, heren,

De mail van mevrouw Binda van 27 september jl. is in goede orde ontvangen, maar het lijkt mij zinvol nog even via deze mail aan te geven dat er begripsverwarring dreigt -onder meer- waar het gaat om de begrippen "eerste en tweede verdieping". Ik verwijs naar de zienswijzen 16 en 17 zoals ingediend door de advocaat van de VVE (bovenvermeld) en Slagerij Tol en de daaropvolgende reacties en voorstellen.

Zie bijlagen: een doorsnede van de 4 bouwlagen + situatie overzicht waarop te zien is waar de door mijn cliënten (de heren P. Tol en P. Tol en mevrouw L. Stam-Tol) genoteerde rode scheidslijn loopt van het eigendom (perceel 1980) resp. het appartementsrecht (A-10) van mijn cliënten.

Punt 16.1 van de zienswijzen vermeldt: drie bouwlagen, maar dat moet dus 4 bouwlagen zijn.

- Begane grond
- Entresol, vide of splitlevel. Deze (halve) etage behoort bij de begane grond
- 1^e Verdieping zijn woonhuizen en niets anders dan woonhuizen met die bestemming en dat gebruik.
- 2^e Verdieping behoort bij de woonhuizen.

Ik citeer uit 16.1: "Het gebruik van de eerste en tweede verdieping geeft een gemengd beeld: deels woningen en deels gebruik voor detailhandel, voornamelijk opslag".
Dat is dus onjuist.

In punt 16.2 staat dat diverse ondernemers op de verdieping plaats ingeruimd hebben voor opslag en administratie. Waarschijnlijk wordt bedoeld de entresol. In elk geval zijn op de eerste en tweede verdieping louter woningen gevestigd.

Het voorstel vermeldt dat de verdiepingen mede mogen worden gebruikt voor bijbehorende opslag en administratieruimte. Maar dat kan niet bedoeld zijn voor de eerste en tweede verdiepingen (immers: de woningen). Slechts voor de entresol.

In punt 16.6 staat dat Oude Raadhuislaan 2 tot en met 22 nu nog detailhandel hebben waar dat niet zou zijn toegestaan, maar deze adressen betreffen woningen.

In punt 16.6 staat ook dat de VVE graag ziet dat percelen binnen de vereniging een gelijke bestemming hebben. Daar is geen besluit over bekend bij mijn cliënten dus dat kan als zodanig niet gesteld worden. Het daaropvolgend voorstel is dus niet gewenst. Het gaat hier over de Oude Raadhuislaan 2-22 welke panden als woningen worden gebruikt.

Het gaat om meerdere bestemmingen en zo wordt dat ook gebruikt. Standaardisering is niet conform de realiteit.

De splitsingsakte vermeldt bestemming o.a.:

- Winkel
- Woning
- Berging
- Parkeerplaats

Deze bestemmingen mogen en kunnen niet zonder toestemming van de vergadering van eigenaars worden gewijzigd en de VVE heeft geen toestemming gevraagd aan de leden.

In punt 17.1 staat dat er sprake is van twee bouwlagen, maar dat moet drie bouwlagen zijn

- Kelder met autolift i.v.m. stalling auto's
- Begane grond werkruimte
- Verdieping opslagruimten

Ik vertrouw u over dit onderwerp thans voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
&De Jonge Advocaten

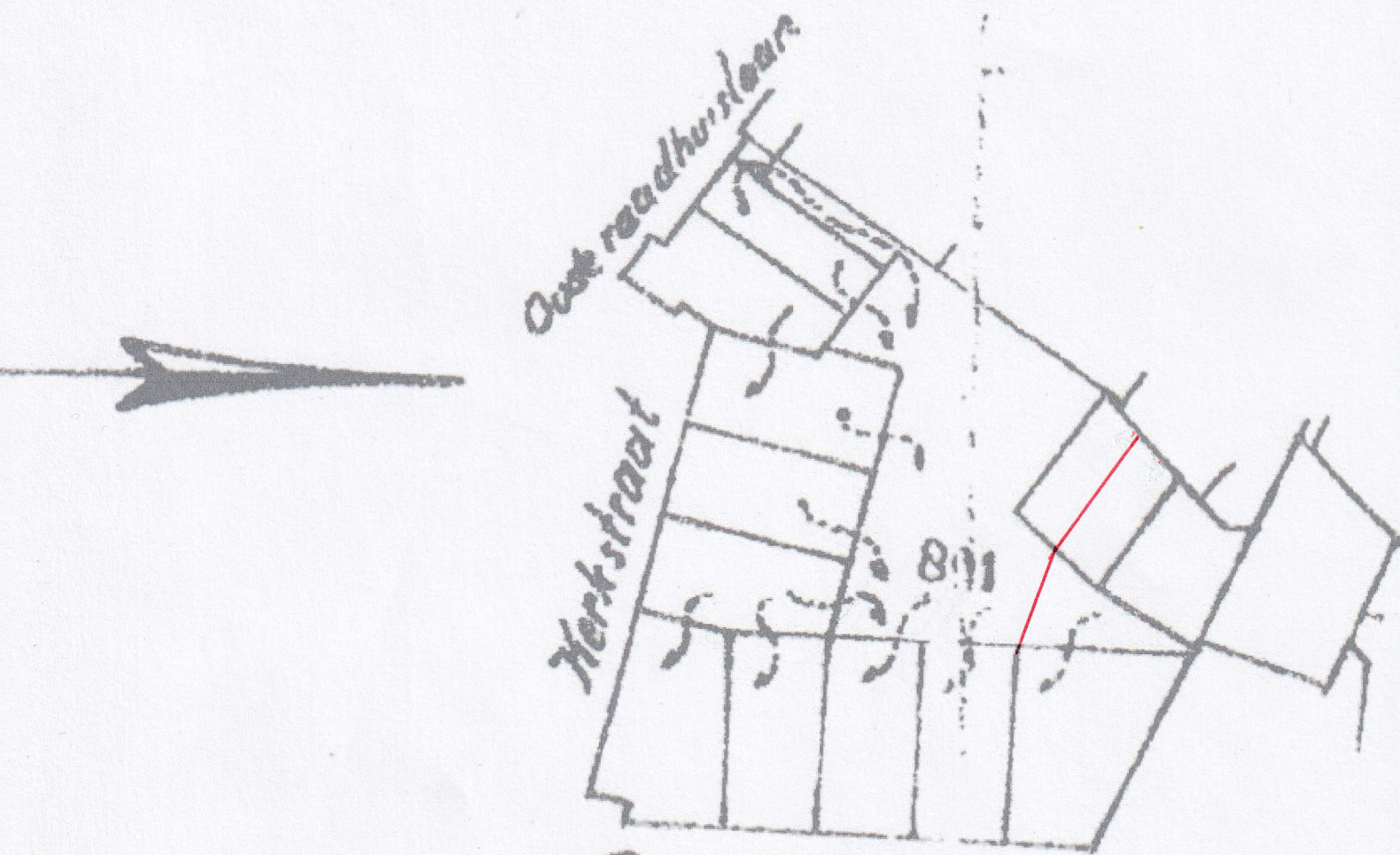
Jan de Jonge
Advocaat

&De Jonge Advocaten
Kralingse Plaslaan 40
3061 BA Rotterdam
tel. +31(0)10- 21 40 400

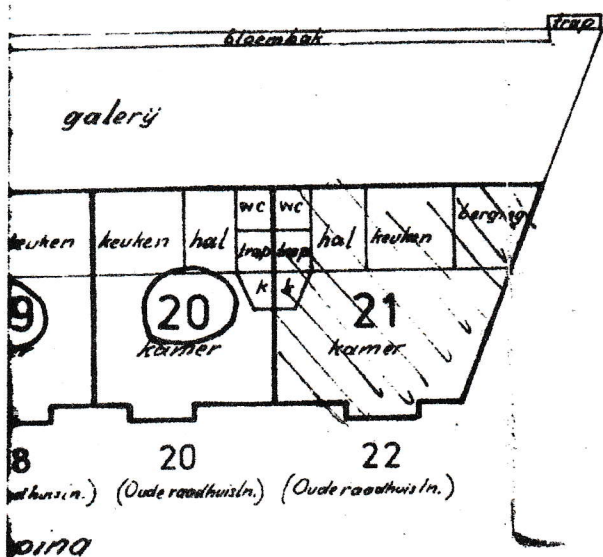
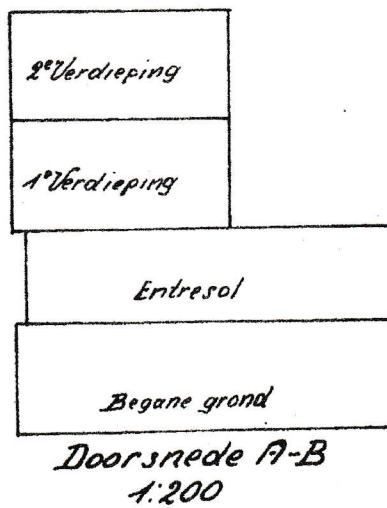
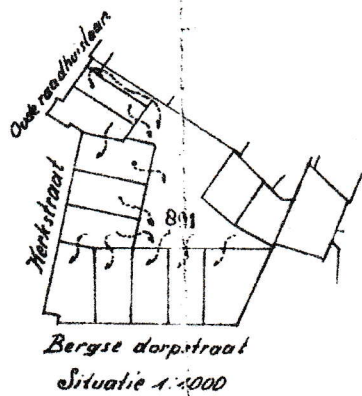
dejonge@endejonge.nl
www.endejonge.nl

&De Jonge Advocaten is een maatschap van besloten vennootschappen. De maatschap geldt als enige opdrachtnemer en uitsluitend haar algemene voorwaarden zijn van toepassing. Op eerste verzoek sturen wij hiervan een exemplaar toe. De algemene voorwaarden zijn tevens te vinden op onze [website](http://www.endejonge.nl). Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald vermeerderd met het eigen risico. Dit bericht is vertrouwelijk (inclusief alle eventuele bijlagen) en is uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde. Openbaarmaking of verveelvoudiging is niet toegestaan. Indien dit bericht niet voor u is bestemd, wordt u verzocht dit onmiddellijk aan de verzender te melden.

&De Jonge Advocaten is a civil partnership of companies with limited liability. The civil partnership is the exclusive contracting party and its general conditions exclusively apply. Upon first request we will forward a copy of these conditions. The general conditions can also be found on our [website](http://www.endejonge.nl). Any liability is limited to the amount to which our professional liability insurance provides coverage including the deductible own risk. This message is confidential (all eventual exhibits included) and is exclusively meant for the recipient. Disclosure or copying is prohibited. Please notify the sender immediately if you are not the intended recipient.



Bergse dorpsstraat
Situatie 1:1000



Ontwerpbestemmingsplan Kern en Plassen
Hoorzitting 4 oktober 2022
Schriftelijke reactie inspreker, mr De Jonge

Van: Jan de Jonge - & De Jonge Advocaten <dejonge@endejonge.nl>

Verzonden: woensdag 21 september 2022 13:39

Aan: Ferreira N.M. (Natalia) <n.ferreira@griffie.rotterdam.nl>

CC: smith@fundamentadvocatuur.nl

Onderwerp: FW: VvE Bergse Dorpsstraat 98/106 etc. Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Kern en Plassen. Uw kenmerk: 22gr000224 [&DJ:Dossier:19644]



Geachte dames, heren,

Namens mijn cliënten, de heren P. Tol (2 personen met dezelfde namen) en mevrouw L. Stam-Tol bericht ik u als volgt.

Cliënten zijn eigenaar van het perceel met kadastraal nummer 1980 met adres Oude Raadhuislaan 2A te Rotterdam.

Tevens zijn zij eigenaar van het appartementsrecht met adres Bergse Dorpsstraat 106 te Rotterdam onderdeel van de VVE Bergse Dorpsstraat 98 tot en met 106 (even nummers), Kerkstraat 2 tot en met 8 (even nummers), Oude Raadhuislaan 2 tot en met 22 (even nummers), te Rotterdam, verder te noemen: de "VVE".

Tenslotte zij zijn eigenaar van het appartementsrecht (een woning) aan de Oude Raadhuislaan 22 te Rotterdam.

In dit kader willen zij worden aangemerkt als belanghebbenden.

Bij mail van vrijdag 16 september 2022 om 17.20 uur ontvingen zij de uitnodiging voor de hoorzitting van de subcommissie Bestemmingsplannen op 4 oktober 2022.

Daarbij kregen zij inzage in de ingediende zienswijzen; de reactie van de Gemeente Rotterdam en de daarop gebaseerde voorstellen voor aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan.

Ik doel op zienswijze 16.6 en zienswijze 17.2. Zienswijze 16.6 heeft betrekking op de adressen Kerkstraat 8 en Oude Raadhuislaan 2-22 en zienswijze 17.2 heeft betrekking op het achterterrein van de panden van de VVE (het onbebouwde gemeenschappelijk binnenterrein) en tevens ook perceel 1980, eigendom van mijn cliënten.

In beide gevallen gaat het om wijziging van de bestemming van Gemengd – 2 naar Detailhandel. Zij maken daartegen bezwaar en willen daartoe worden gehoord.

Bij deze derhalve de mededeling dat zij aanwezig zullen zijn bij de hoorzitting voornoemd.

Eerdere lezing van het oorspronkelijke ontwerpbestemmingsplan leidde niet tot zienswijzen. Maar de voorstellen als gevolg van ingediende zienswijzen stuiten wel op bezwaren. In de visie van cliënten beperkt een gewijzigde bestemming hen in het (toekomstige) gebruik van hun perceel 1980.

Reclamant Slagerij Tol heeft en behoudt te allen tijde toegang tot zijn eigendommen (percelen 1979 en 825) in tegenstelling tot hetgeen wordt beweerd. Daarbij is van belang op te merken dat perceel 825 uitsluitend via een andere toegang te bereiken dan perceel 1979 en 1980 en 891. Perceel 825 is te bereiken via Oude Raadhuislaan 28. Het perceel 1979 is uitsluitend te bereiken via Oude Raadhuislaan 2. De percelen 1980 en 891 via de Oude Raadhuislaan 2 en via het appartementsrecht van cliënten aan de Bergse Dorpsstraat 106.

Blijkens de bijgevoegde 2 pagina's uit de splitsingsakte, waarbij Bergse Dorpsstraat 106 is aangegeven met nummer 10 en onder artikel 2 C van het Bijzonder Reglement op pagina 5 is bepaald dat de eigenaar van appartementsrecht A-10 (het object van cliënten) de open plaats -behorende bij appartementsrecht A-10- moet kunnen bebouwen mits daartoe een bouwvergunning (omgevingsvergunning) is afgegeven. Tezamen met perceel 1980 dient het gebruik zo breed mogelijk te blijven (en dus Gemengd -2) om welke reden bezwaar wordt gemaakt tegen de vastlegging van slechts Detailhandel als bestemming (ook voor perceel 891 waar de open plaats van het appartementsrecht A-10 ook een onderdeel van is).

Bijlagen:

- Uitnodiging hoorzitting dd. 8 september 2022 ontvangen door cliënten op 16 september 2022;
- Afdruk perceel 1980
- Foto perceel 1980
- Afdruk perceel 891
- 2 pagina's uit de splitsingsakte.

Met vriendelijke groet,
&De Jonge Advocaten

Jan de Jonge
Advocaat

&De Jonge Advocaten
Kralingse Plaslaan 40
3061 BA Rotterdam
tel. +31(0)10- 21 40 400

dejonge@endejonge.nl
www.endejonge.nl

&De Jonge Advocaten is een maatschap van besloten vennootschappen. De maatschap geldt als enige opdrachtnemer en uitsluitend haar algemene voorwaarden zijn van toepassing. Op eerste verzoek sturen wij hiervan een exemplaar toe. De algemene voorwaarden zijn tevens te vinden op onze [website](#). Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald vermeerderd met het eigen risico. Dit bericht is vertrouwelijk (inclusief alle eventuele bijlagen) en is uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde. Openbaarmaking of verveelvoudiging is niet toegestaan. Indien dit bericht niet voor u is bestemd, wordt u verzocht dit onmiddellijk aan de verzender te melden.

&De Jonge Advocaten is a civil partnership of companies with limited liability. The civil partnership is the exclusive contracting party and its general conditions exclusively apply. Upon first request we will forward a copy of these conditions. The general conditions can also be found on our [website](#). Any liability is limited to the amount to which our professional liability insurance provides coverage including the deductible own risk. This message is confidential (all eventual exhibits included) and is exclusively meant for the recipient. Disclosure or copying is prohibited. Please notify the sender immediately if you are not the intended recipient.

Van: F.v.B. VvE Beheer <fb.vvebeheer@gmail.com>

Verzonden: vrijdag 16 september 2022 17:20

Aan: R. van Ballegooijen <fb.vvebeheer@gmail.com>

Onderwerp: VvE Bergse Dorpsstraat 98/106 etc. Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Kern en Plassen

Geachte leden,

Tijdens de vakantie is de reactie van de gemeente op onze zienswijzen ten aanzien van het bestemmingsplan binnen gekomen.

De gemeente heeft ten aanzien van een groot aantal van de zienswijzen de VvE in het gelijk gesteld. U ziet de punten onder 16) terug komen.

Dit betreft alleen nog het standpunt van de gemeente, de gemeenteraad zal uiteindelijk mede op basis van deze reactie het bestemmingsplan vaststellen. Zie bijlage.

Tevens in de bijlage zend ik u de brief van de Gemeente Rotterdam inzake een hoorzitting. Op deze hoorzitting kan de VvE de zienswijze mondeling toelichten en er kan gereageerd worden op het voorstel van het college van burgemeester en wethouders. Dhr. Smith van Fundament Advocatuur, die het proces vanaf het begin begeleidt, zal namens de VvE aanwezig zijn op de hoorzitting.

BCC: Alle leden.

Met vriendelijke groet,

Remy van Ballegooijen

FvB VvE Beheer

T : 085-0805072
E : fb.vvebeheer@gmail.com
W : www.fbvvebeheer.nl
KvK: 58254064

Perceel HLG03 D
1980Eigenschappen
perceel

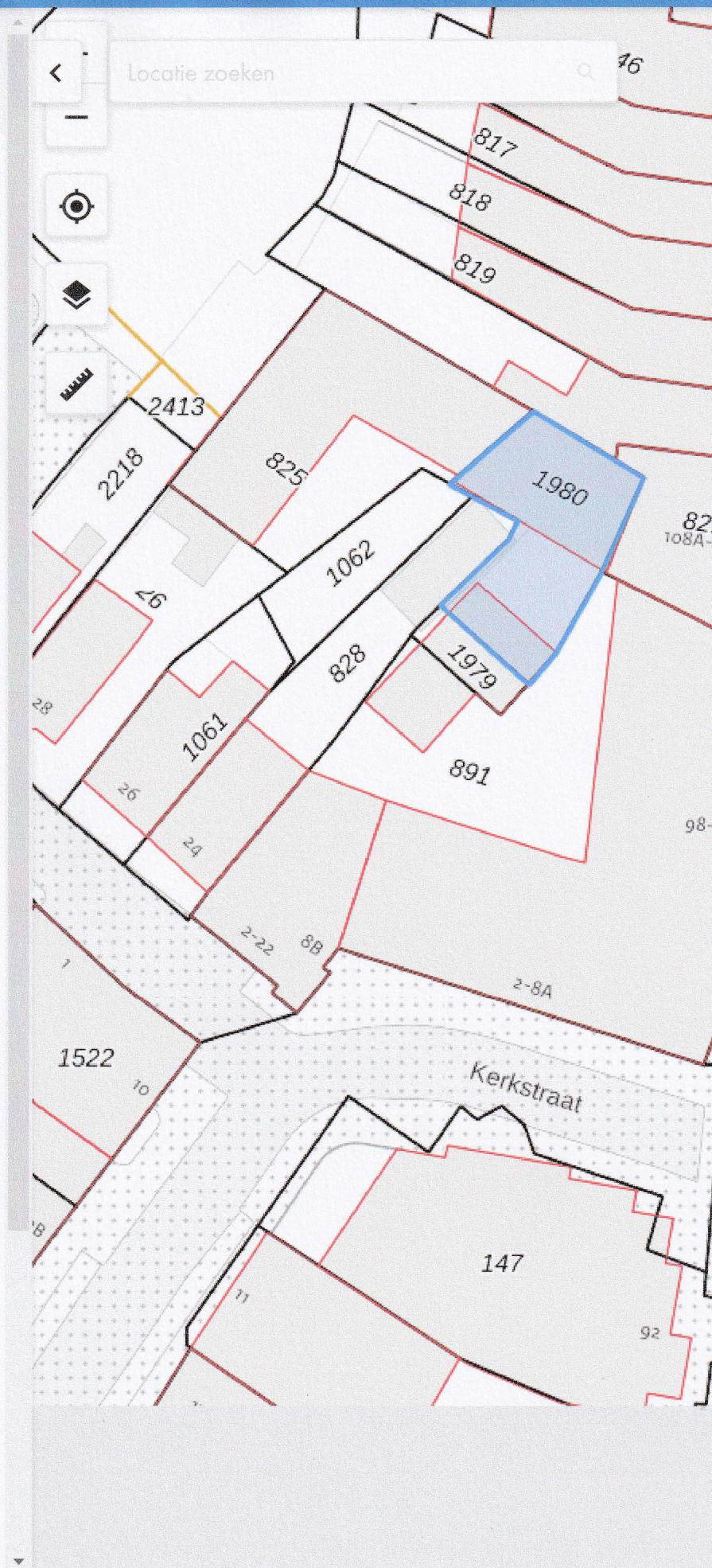
Gemeentecode	HLG03
Sectie	D
Perceel	1980
Grootte	128 m ²
Laatste wijziging	28-8-2002
Kadastrale gemeente	Hillegersberg



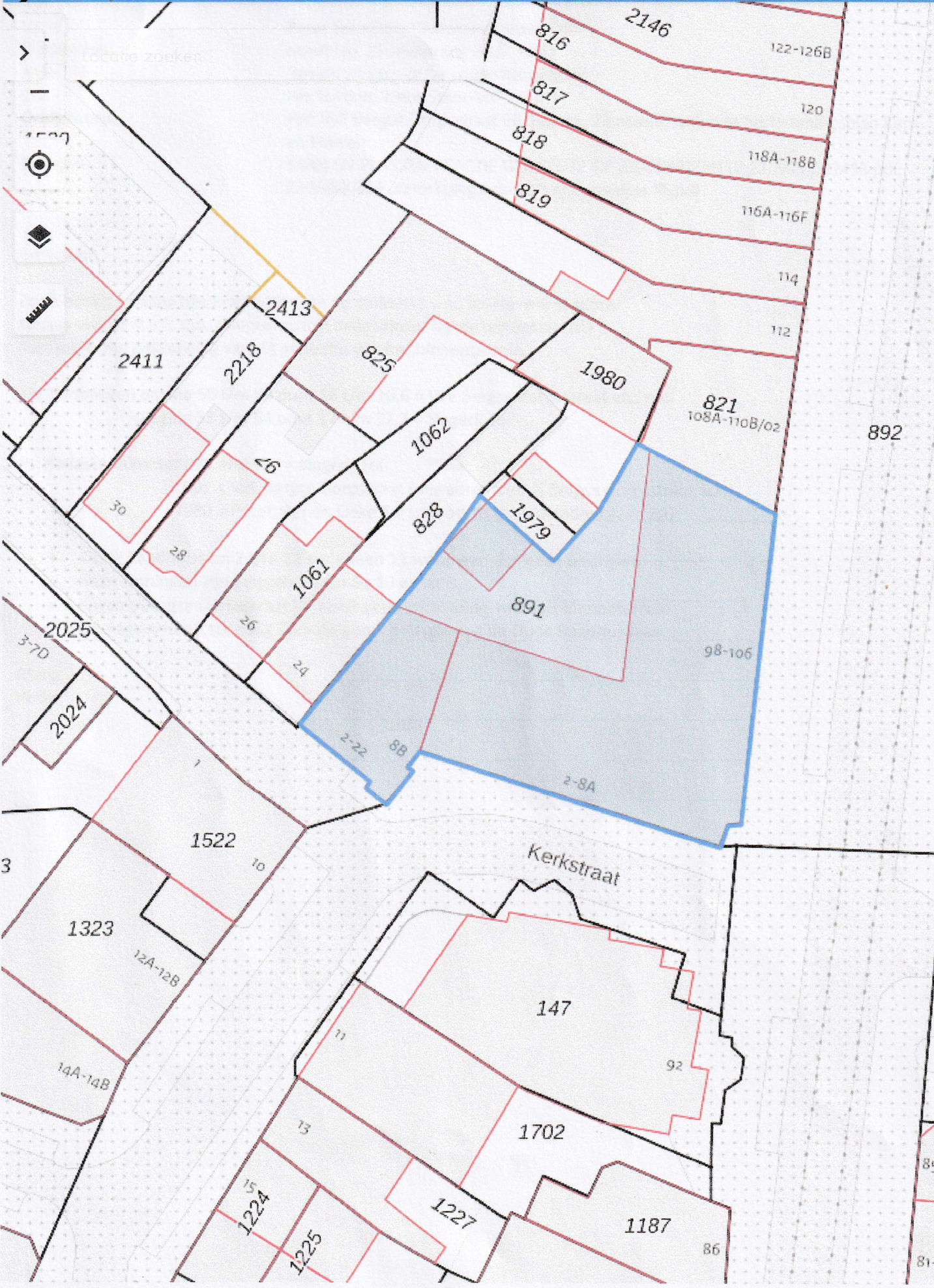
Adressen op perceel - geen -

Eigendomsinformatie [Opvragen](#)

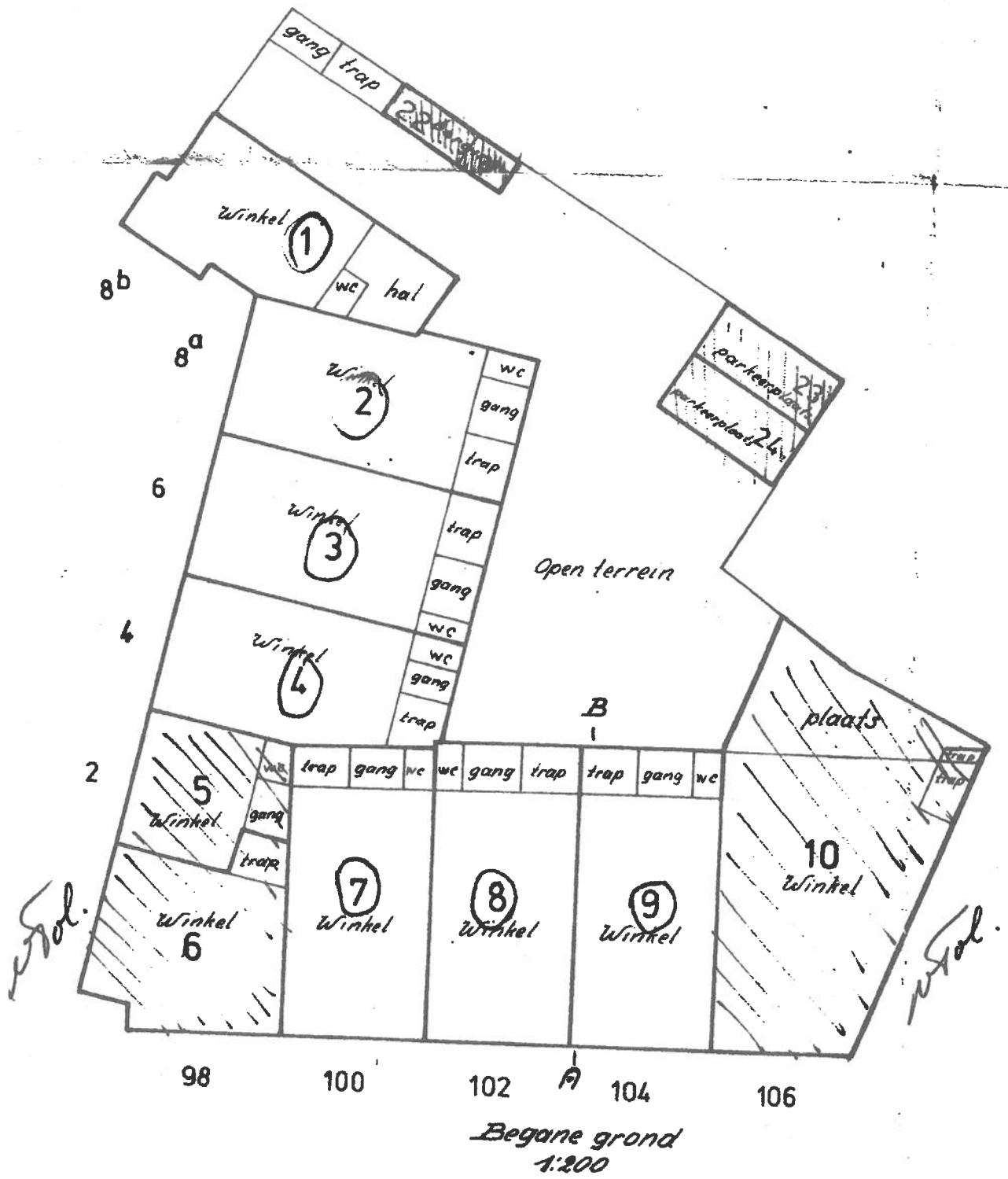
Downloads

[Alle](#)[bekijken](#)**Kadastrale
kaarten - Vanaf
€ 1,49**Verschillende
schalen, luchtfoto's
en topografie.**Rapporten - €
5,99**Achterhaal de
eigendomssituatie
van dit perceel.





1:200





schap der Notarissen in Nederland, hetwelk is vast---
gesteld bij akte, tweeëntwintig februari negentien---
honderd drieënzeventig voor notaris mr J. Schrijner---
te Rotterdam verleden, van welke akte een afschrift---
is overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam---
op één maart negentienhonderd drieënzeventig in deel-
4397 nummer 82 en zoals deze bepalingen zijn aange---
vuld en gewijzigd bij het hierna opgenomen bijzonder-
reglement, terwijl ook Annex 1 van gemeld reglement---
ten deze van toepassing wordt verklaard, met dien---
verstande, dat artikel 20 lid 3 van voormeld regle-
ment dient te worden gelezen als volgt :-----

" De in lid 1 bedoelde verklaring zal geacht worden---
" ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen
" die eerst na de verklaring worden vastgesteld ten---
" zij een beroep op die bepalingen jegens de gebrui-
" ker in strijd zou zijn met de goede trouw."-----

De bepalingen van het Reglement en Annex 1 worden ge-
acht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en---
daarvan deel uit te maken.-----

B i j z o n d e r R e g l e m e n t .-----

1. In afwijking van het in artikel 2 sub b. van het---
Algemeen Reglement bepaalde zullen de leidingen---
voor gas, water en electriciteit ten dienste van---
een bepaald appartementsrecht niet tot de gemeen-
schappelijke gedeelten worden gerekend voorzover---
deze leidingen zich in de privé gedeelten bevin-
den; zullende de eigenaren der overdekte parkeer-
plaatsen deze overdekking geheel voor eigen reke-
ning mogen instandhouden en in elk geval in be-
hoorlijke staat van onderhoud moeten houden.-----
2. Met betrekking tot het onbebouwde gemeenschappe-
lijk binnenterrein wordt bepaald :-----
 - a. Dit terrein mag uitsluitend worden gebruikt---
door de eigenaren of gebruikers van de appar-
tementsrechten A-1, A-2, A-3, A-4, A-8, A-9 en
A-22, doch uitsluitend om te laden en te los-
sen;-----
 - b. Aan de eigenaren of gebruikers van de apparte-
mentsrechten A-10, A-23 en A-24, dient steeds-
vrije doorgang te worden verleend om, ook met-
motorvoertuigen, te komen en te gaan van en---
naar hun appartementsrechten;-----
 - c. De eigenaar van het appartementsrecht A-10 mag
de daartoe behorende open plaats voor eigen re-
kening bebouwen, mits hij bouwvergunning van
gemeente Rotterdam kan overleggen aan de Vere-
niging van Eigenaars en het onderhoud van de-
bijbouw geheel voor zijn rekening neemt. Zola
deze eigenaar geen bouwvergunning kan overleg-
gen, mag hij de tot zijn appartementsrecht be-
horende plaats niet afscheiden, wel markeren;
 - d. Het onderhoud van het onbebouwde gemeenschapp-
lijke binnenterrein komt uitsluitend ten last
van de eigenaren der appartementsrechten A-1,
A-2, A-3, A-4, A-8, A-9, A-10, A-22, A-23 en
A-24 en wel ieder voor één/tiende gedeelte.--
3. De bestemming van de appartementsrechten is die-
van winkel, woning, berging, parkeerplaats en wa

Binda M.R.D. (Madhoe)

Van: Remco Smith <smith@fundamentadvocatuur.nl>
Verzonden: donderdag 29 september 2022 17:16
Aan: Ferreira N.M. (Natalia); Binda M.R.D. (Madhoe)
CC: Jan de Jonge - & De Jonge Advocaten
Onderwerp: Gemeente Rotterdam Tol / Bergse Dorpsstraat [&DJ:Dossier:19644]VvE Bergse Dorpsstraat 98/106 etc. Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Kern en Plassen. Uw kenmerk: 22gr000224
Bijlagen: 4 Bouwlagen.pdf; Situatie overzicht.pdf

Geachte mevrouw Binda en mevrouw Ferreira,

In aanvulling op de mail van mr. De Jonge bericht ik u het volgende.

Hetgeen hij stelt over vier bouwlagen is correct. De door de VvE ingediende zienswijzen zien inderdaad op het gebruik van de entresol voor administratie en opslag. De VvE heeft dat zo gelezen, dat in het bestemmingsplan daarvoor niet de juiste voorziening had opgenomen. Daar richtte de zienswijze van de VvE zich op, niet op de daarboven zijnde verdiepingen. Het is correct dat daarop woningen zijn gesitueerd en dat het de bedoeling is dat dat inderdaad mogelijk blijft.

Met vriendelijke groet,

Remco Smith
Fundament Advocatuur B.V.
Elektroweg 11u
3051 NB Rotterdam

m: 0622598008

w: www.fundamentadvocatuur.nl

m: smith@fundamentadvocatuur.nl

Fundament Advocatuur B.V. op Twitter: <http://twitter.com/#!/fundamentadv>

Remco Smith op LinkedIn: <https://www.linkedin.com/in/remco-smith-4262003/>

Op alle werkzaamheden van Fundament Advocatuur B.V. zijn haar algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid tot de hoogte van het door de verzekering uit te keren is opgenomen.

Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel in Rotterdam.

De algemene voorwaarden zijn tevens op te vragen via <https://fundamentadvocatuur.nl/algemene-voorwaarden>.

De inhoud van dit e-mailbericht en van de eventueel meegezonden bestanden is strikt vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze inhoud door anderen zonder toestemming van de afzender of de geadresseerde is onrechtmatig.