

Annotatie Bestemmingsplan Middelland-Nieuwe Westen

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier)
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 25bb001410
Datum: 20 februari 2025
Betreft: Bestemmingsplan Middelland-Nieuwe Westen
BWB-Vergadering: 5 maart 2025

Doel van de bespreking

Het doel is om het bestemmingsplan Middelland-Nieuwe Westen politiek met wethouder Zeegers te bespreken, en aansluitend te adviseren over de zienswijzen bij dit bestemmingsplan.

Kernpunten

- Met voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt voor het gebied Middelland-Het Nieuwe Westen een actueel planologisch kader voorgesteld, dat ter vervanging komt van het vigerende en verouderde bestemmingsplan uit 2009.
 - De wijzigingen die met voorliggend bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden voorgesteld, zijn o.a.:
 - het beperken van bouwmogelijkheden bij beschermde stadsgezichten;
 - het verruimen van regelgeving m.b.t. dakterrassen en dakopbouwen;
 - het beschermen van cultuurhistorisch beeldbepalende panden;
 - het vastleggen van toestemming voor ligplaatsen voor de binnenvaart;
 - het aanpassen of laten vervallen van de bestemming detailhandel in transformatiegebieden, ten faveure van de bestemming wonen.
- Zie de bijlage op de laatste pagina voor een toelichting hierop.
- Daarnaast worden twee projectbestemmingsplannen en de parapluperzoningen voor de thema's parkeren, horecatterrassen, biologische veiligheid en evenementen opgenomen in het nieuwe plan, evenals de in de afgelopen planperiode verleende vergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Fase besluitvormingsmodel ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Rotterdam

Het bestemmingsplan bevindt zich in laatste fase van het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is een raadsbevoegdheid om het bestemmingsplan vast te stellen.



Verkenning	Verdieping	Voorbereiding en Uitvoering
Gebiedsambitiedocument	Masterplan, Nota van Uitgangspunten	Grondexploitatie, bestemmingsplan

Voorgeschiedenis

- Het vigerende bestemmingsplan voor Middelland-Het Nieuwe Westen stamt uit 2009 en is verouderd. In 2016 is besloten tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied, met als doel de actuele en juridische kaders voor ruimtelijke ordening in het gebied planologisch te verankeren.
- In 2021 is het vernieuwde ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd (zie [collegebrief](#)). Het heeft geruime tijd geduurd om dit bestemmingsplan aan te kunnen bieden, o.a. vanwege personele wisselingen en een aanvullende casus die zich heeft aangediend na de terinzagelegging (dit betreft een traject via de Ombudsman inzake ligplaatsen voor schepen, zie Aandachtspunten).
- Er zijn 11 zienswijzen ingediend. In de [subcommissie van 4 februari jl.](#) zijn 5 reclamanten gehoord (de insprekbijdragen zijn onder bovenstaande link terug te lezen). De subcommissie heeft de advisering over de zienswijzen doorgeschoven naar BWB.



Te bespreken stukken

- Herzien Raadsvoorstel van 20 februari 2025 over vaststellen BP Middelland- Het Nieuwe Westen ([25bb001259](#))

Bijlagen:

- Ontwerp Bestemmingsplan MLNW ([24bb008787](#))
- Verbeelding MLNW ([24bb008788](#))
- Zienswijzen geanonimiseerd ([24bb008789](#))
- Onderbouwing aantal ligplaatsen ([24bb008800](#))
- Geluidrapport aanlegplekken ([24bb008792](#))
- Aanvullend geluidsonderzoek ([24bb008793](#))
- Adviesligplaatsen ([24bb008802](#))
- Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ([24bb008804](#))
- Definitief hogere waardenbesluit ([25bb001261](#))
- Definitief akoestisch onderzoek ([25bb001262](#))

Daarbij betrekken:

- Veegbrief wethouder Zeegers van 19 februari 2025 n.a.v. subcommissie bestemmingsplannen over bestemmingsplan Middelland-Nieuwe Westen ([25bb001258](#))

Aandachtspunten

Zienswijzen

De ingediende zienswijzen komen met name van bewoners en hebben o.a. betrekking op de bebouwing/bouwhoogte, toekennen van waarde archeologie, dubbelbestemmingen, de buitenruimte en de vraag waarom het jaren heeft geduurd om tot besluitvorming over te gaan.

Uit de subcommissie van 4 februari jl.

Naar aanleiding van de subcommissie is een [wethoudersbrief](#) ontvangen. Tevens is een herzien Raadsvoorstel ontvangen met het definitieve hogere waarden-besluit en een wijziging van de passages over geluid, luchtkwaliteit en stikstofdepositie.

Traject Ombudsman inzake ligplaatsen voor schepen

Ten aanzien van de ligplaatsen voor schepen zijn in 2022 en 2023 bij de Ombudsman klachten geuit door omwonenden die geluidsoverlast ervaren van aangemeerde schepen in de Coolhaven en Delfshavense Schie, als deze schepen bij geen beschikbaarheid van walstroom zelf energie moeten genereren. Deze klachten zijn na de terinzagelegging (van 2021) aanhangig gemaakt; er zijn geen zienswijzen over. Inmiddels zijn walstroomvoorzieningen aangelegd en is een generatorverbod ingesteld. Er is akoestisch onderzoek gedaan waaruit wordt geconcludeerd dat bij naleving van het generatorverbod de resterende geluidsbelasting geen aantasting vormt van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het college laat weten dat omwonenden aangeven dat de overlast sinds het generatorverbod is afgenomen. Betreffende bewoners zijn uitgenodigd om in te komen spreken in BWB; op het moment van schrijven was nog niet bekend of op deze uitnodiging wordt ingegaan.

Financiële/ juridische consequenties

Het plangebied bevat een ontwikkellocatie aan de Claes de Vrieselaan 25 t/m 29, waar woningen zijn gesloopt om een explosief te kunnen ontmantelen. Op deze locatie worden weer nieuwe woningen teruggebouwd. De gemeente heeft hiervoor een grondexploitatie opgesteld, waarbij de door de gemeente te maken kosten worden verrekend in de verkoopprijs van de grond. Dit in ogenschouw nemende, taxeert het college het bestemmingsplan als financieel uitvoerbaar.

Verdere procedure

De commissie BWB dient te adviseren over de zienswijzen bij dit bestemmingsplan. Daarnaast dient BWB te adviseren over de behandeling in de gemeenteraad. Deze is in principe voorzien in de raad van 20 maart en kan plaatsvinden als regulier debat, tweeminutendebat of hamerstuk.

Bijlage: Toelichting op wijzigingen in voorliggend ontwerpbestemmingsplan

Beperking van bouwmogelijkheden in beschermd stadsgezicht

Het bestemmingsplan uit 2009 biedt op veel locaties ruimte om de bestaande bebouwing met één, twee of drie bouwlagen op te toppen, ook de ca. 50 panden die zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Ter bescherming van het stadsgezicht worden de extra bouwlagen in het vast te stellen bestemmingsplan slechts mogelijk gemaakt na het doorlopen van een binnenplanse afwijkingsprocedure waarbij aan specifieke criteria wordt getoetst, en na een positief advies van de Commissie voor Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed.

Verruiming regelgeving m.b.t. dakterrassen en dakopbouwen

In het nieuwe bestemmingsplan worden dakterrassen en voorzieningen ten behoeve van de toegang tot dakterrassen toegestaan binnen alle bestemmingen waar de functie 'wonen' is toegestaan.

Bescherming cultuurhistorisch beeldbepalende panden

Panden en complexen die op grond van een Cultuurhistorische Verkenning worden aangemerkt als 'beeldbepalend' zijn voorzien van een dubbelbestemming (Waarde – Cultuurhistorie 2), waarmee een drempel wordt opgeworpen tegen sloop en eisen kunnen worden gesteld aan nieuwbouw.

Toestemming ligplaatsen binnenvaart vastgelegd

In het vigerende bestemmingsplan zijn ligplaatsen niet geregeld. Aangezien dat in het bestemmingsplan dat daaraan voorafging wel was toegestaan, zijn ligplaatsen op grond van het overgangsrecht nog altijd toegestaan. In het voorliggende plan wordt weer vastgelegd dat de ligplaatsen zijn toegestaan, zonder verruiming van mogelijkheden. Op dit punt hebben omwonenden zich gemeld bij de Ombudsman (zie Aandachtspunten).

Bestemming Essenburgpark gewijzigd

In het voorliggende bestemmingsplan zijn voor het inmiddels gerealiseerde Essenburgpark de bestemmingen 'groen' en 'water' opgenomen.

Minder detailhandel in transformatiegebieden

Het bestemmingsplan uit 2009 maakte op veel locaties detailhandel mogelijk. In het voorliggende bestemmingsplan worden transformatiegebieden aangewezen, waar de mogelijkheid tot detailhandel wordt aangepast of komt te vervallen, ten faveure van de woonfunctie. Transformatiegebieden zijn de Vierambachtsstraat, de Beukelsdijk, Hoodrift, Burgemeester Meineszplein en de Gerrit van der Lindestraat.

Geen uitsterfconstructie meer voor kantoren

In het vigerende bestemmingsplan is een uitsterfconstructie voor kantoren bepaald, aangezien een concentratie aan kantoren aan de Mathenesserlaan en Heemraadssingel als onwenselijk werd ervaren. Inmiddels is het gros van deze kantoren verdwenen en mag op deze locaties enkel nog worden gewoond. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de uitsterfconstructie geschrapt omdat die niet meer nodig is.

Minder maatschappelijke voorzieningen 's-Gravendijkwal

Het vorige college heeft besloten tot een verdunning van het aantal maatschappelijke opvangvoorzieningen (opvang dak- en thuislozen, drugsverslaafden en kwetsbare groepen) aan de 's-Gravendijkwal. Dit heeft ertoe geleid dat een opvanglocatie aan de 's-Gravendijkwal 43 wordt afgestoten en wordt omgezet in een woonbestemming. Ook 's-Gravendijkwal 122 (buiten plangebied) wordt getransformeerd naar wonen.