Rotterdam, 12 juli 2022 22bo4283

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Kern en Plassen'

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen 1.6, 1.9, 2.22, 2.24, 3.2, 6.2, 6.3, 7.1, 9.5, 15.2, 16.4, 18.2, 23.1 en 25.2 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen 1.1, 1.8, 2.1, 2.3, 2.5, 2.6, 2.8, 2.12, 2.16, 2.19, 2.20, 2.21, 2.25, 3.1, 3.3, 3.4, 3.5, 5.5, 6.6, 7.2, 8.1, 9.7, 10.1, 11.1, 12.1, 13.1, 14.1, 16.2, 16.5, 16.6, 17.1, 17.2, 19.2, 20.1, 21.1, 22.1, 25.1, 26.1, 27.2, 27.4 en 28.1 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.7, 2.2, 2.4, 2.7, 2.9, 2.10, 2.11, 2.13, 2.14, 2.15, 2.17, 2.18, 2.23, 3.6, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 6.1, 6.4, 6.5, 7.3, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.6, 10.2, 11.2, 15.1, 15.3, 16.1, 16.3, 18.1, 18.3, 19.1, 21.2, 21.3, 23.2, 24.1, 24.2, 25.3, 27.1 en 27.3 ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan 'Kern en Plassen', NL.IMRO.0599.BP1129KernPlassen-on01 met bijbehorende ondergrond BGT 12957100, 12957200, 13057000, 13057100, 13057200, 13057300, 13157100 en 13157200 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?
Met de vaststelling van dit bestemmingsplan krijgt het gebied een actueel planologisch kader. De vorm van het kader voldoet aan de landelijke technische eisen.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase: ▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:
Meerjarenprogramma voor de actualisering van bestemmingsplannen. Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020. Kadernotitie Cultuurhistorie in bestemmingsplannen: de Rotterdamse Aanpak.

Toelichting:
Aanleiding
Op 14 april 2020 hebben wij besloten tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en het voeren van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het concept ontwerpbestemmingsplan 'Kern en Plassen'. Het nieuwe bestemmingsplan voor Kern en Plassen legt de situatie van de geldende plannen vast. In het nieuwe plan is ruimte voor transformatie in het voormalig winkelgebied. Landschappelijke en cultuurhistorische waarden krijgen een extra bescherming. Het nieuwe plan maakt meer duidelijk welke bouwmogelijkheden er wel of juist niet zijn rond bijvoorbeeld botenhuizen, aanlegsteigers en recreatiewoningen.

Begrenzing plangebied
Het plangebied voor Kern en Plassen ligt midden in Hillegersberg-Schiebroek. Het gebied omvat het winkelgebied Hillegersberg, de Bergse Achterplas, de Bergse Voorplas, het bebouwingslint aan de Straatweg en de woonwijk Oud Hillegersberg. Het plangebied ligt ruwweg tussen de Ringdijk, Argonautenweg, Strekkade, Rotte en het Kleiwegkwartier. Het gebied sluit aan op de naastgelegen bestemmingsplannen Schiebroek, Honderdentienmorgen, Molenlaankwartier en Lage Limiet, Terbregge, Kleiwegkwartier. Het projectbestemmingsplan 'KOZ Aleyda van Raephorstlaan (nr. 2064)' wordt volledig omsloten door het nieuwe bestemmingsplan. Dat plan uit 2013 is nog voldoende actueel en maakt geen onderdeel uit van het nieuwe bestemmingsplan.

Ontwikkelingen
Het nieuwe bestemmingsplan legt de planologische situatie van het vorige bestemmingsplan, projectbestemmingsplan en parapluherzieningen vast. Verder worden de volgende ontwikkelingen voorzien:

1. **Concentratie detailhandel met mogelijk transformatie**
   Een belangrijke opgave in het stedelijk beleid is te komen tot verdere concentratie in compacte en aantrekkelijke winkelgebieden. Verspreide bewinkeling wordt beleidsmatig zo veel mogelijk tegengegaan. Bij leegstaande winkelpanden in het zuidelijk deel van de Bergse Dorpsstraat is de mogelijkheid voor detailhandel komen te vervallen en is transformatie naar een meer gemengde bestemming mogelijk gemaakt.

2. **Beperkte ontwikkeling horeca in winkelgebied**
   De horeca in het gebied Hillegersberg-Schiebroek heeft een ondersteunende functie en moet die behouden. De algemene ontwikkelrichting is 'consolideren'. Voor inrichtingen die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht is geen ruimte. De belangrijkste reden om voor deze ontwikkelrichting te kiezen is om te voorkomen dat het woongenot wordt verstoord, vooral in de achterliggende straten. Dat neemt niet weg dat voor een aantal straten rond het winkelgebied ruimte is voor een beperkte ontwikkeling met (vergunde) horeca.
3. **Bescherming cultuurhistorische waarden**
   Aanbevelingen uit de cultuurhistorische verkenning worden meegenomen in het bestemmingsplan. Gedetailleerde bestemmingen zorgen voor het behoud van waardevolle structuren.
   Er wordt een drempel opgenomen tegen sloop van cultuurhistorisch beeldbepalende panden. Die panden zijn aangewezen met de door B&W vastgestelde cultuurhistorische verkenning.
4. **Nieuwe botenhuizen en overkappingen voor boten**
   De opkomst van de veelal illegaal gebouwde botenhuizen heeft de afgelopen jaren aandacht gevraagd van diverse belanghebbenden. In het bestemmingsplan uit 2009/2012 zijn botenhuizen of overkappingen voor boten vrijwel nergens toegestaan. Het Beeldkwaliteitplan Botenhuizen Bergse Plassen geeft de stedenbouwkundige en landschappelijke motivering voor locaties waar nieuwe botenhuizen of overkappingen passend zijn in de natuurlijke omgeving van het plassengebied, met de daarbij horende gedetailleerde bouwregels voor verschillende situaties. Anders dan in het voorgaande plan, wordt nu ook onderscheid gemaakt tussen botenhuizen (drie of meer wanden) en (half)open overkappingen (0-2 wanden), vanwege de verschillende mate van inpassing in de omgeving. Hierin is ook een overgangsregeling opgenomen, zodat de mogelijkheid bestaat tot legalisering van bestaande botenhuizen of overkappingen voor boten.
5. **Extra bouwlaag Freerickshof**
   De wijzigingsbevoegdheid voor een extra bouwlaag op het bouwblok rond de Freerickshof zat al in het bestemmingsplan van 2009/2012. De bevoegdheid is niet gebruikt. Milieutechnisch is er geen bezwaar om de extra bouwlaag in het bestemmingsplan toe te staan. Bij realisatie van een extra bouwlaag dient te worden voldaan aan de parkeereis.
6. **De Van der Valklocatie aan de C.N.A. Looslaan**
   De ontwikkeling van een grote villa op deze locatie is gestaakt. Op dit moment ligt bij de gemeente geen formeel voorstel voor een andere ontwikkeling, zodat de uitgangspunten voor de grote villa op de locatie blijven gelden.

Nieuwe geluidsgevoelige situaties

Voor de beoogde nieuwe geluidsgevoelige situaties dienen krachtens de Wet geluidhinder hogere grenswaarden te worden vastgesteld met het oog op het wegverkeer. Het ontwerpbesluit tot vaststellen van hogere waarden heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en doorloopt een eigen vaststellingsprocedure. Het besluit zal als bijlage bij het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.

Participatie
In de startfase is op 24 januari 2020 een toelichting gegeven bij de werkgroep Fysiek van de gebiedscommissie. Daarin is in het bijzonder aandacht gegeven aan handhavingskwesties en over de ontwikkelrichting voor botenhuizen (in het vervolg moet hieronder tevens worden verstaan overkappingen voor boten).
In de conceptfase is op 12 januari 2021 een toelichting gegeven op het concept-ontwerpbestemmingsplan aan de gebiedscommissie. Daarin is ook aangegeven dat de gebiedscommissie om advies wordt gevraagd op het moment dat het ontwerp ter inzage ligt.
In de ontwerpfase is op 14 september 2021 een toelichting gegeven bij de werkgroep Fysiek van de gebiedscommissie. Daarin is in het bijzonder aandacht gegeven aan het concept-beeldkwaliteitplan voor botenhuizen en hoe dat tot concrete acties leidt, zoals handhaving, of juist mogelijke legalisatie. En de vertaalslag naar regels in een bestemmingsplan. Verder is op 23 november 2021 een extra toelichting gegeven op het vast te stellen beeldkwaliteitplan voor botenhuizen en de kwestie rond handhaven en/of legaliseren.
In de periode van terinzagelegging is op 7 december 2021 een digitale informatieavond georganiseerd waarbij een ieder vragen kon stellen met betrekking tot het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan.

Advisering Gebiedscommissie Hillegersberg-Schiebroek
De Gebiedscommissie Hillegersberg-Schiebroek (GC) heeft op 18 januari 2022 het advies vastgesteld. De reactie van de gebiedscommissie richt zich specifiek tot het beeldkwaliteitplan botenhuizen en op het winkelgebied 'Bergse Dorpsstraat'.
De GC concludeert dat er een bestemmingsplan ligt waarin de GC zich in grote lijnen kan vinden, maar dat gezien de beschermde status die het kwetsbare plangebied kent op een aantal punten aangescherpt dient te worden.
De door de GC zeer gewaardeerde lokale organisaties Stichting tot behoud Kern en Plassen Hillegersberg en de Vereniging Stedebouwkundig Wijkbehoud (verder Stichting en Vereniging) hebben andermaal aangetoond van grote waarde te zijn voor het gebied, zowel voor het behouden van de cultuurhistorische waarden als de groene kwaliteit van het gebied.

Geen botenhuizen in Recreatie – 2 aan de Strekkade
Voor wat betreft de botenhuizen concludeert de gebiedscommissie dat er draagvlak is voor het opgestelde beeldkwaliteitplan voor nieuw te bouwen botenhuizen. Echter met de aantekening dat er geen draagvlak is voor botenhuizen op percelen met een recreatieve bestemming.
Een deel van de percelen met bestemming Recreatie – 2 (Strekkade) krijgt in het ontwerp nieuwe bouwmogelijkheden. Te weten 40 m^2 recreatiewoning, een luifel van 12,5 m^2 en een botenhuis van bijv. 24,5 m^2. Dat telt op tot 77 m^2. Met dit oppervlak en volume wordt te veel inbreuk gedaan aan het groene karakter van de plasrand.
Daarom dient de mogelijkheid om ook een botenhuis te hebben, geschrapt te worden.
Voor de gebiedscommissie is het evident, dat de illegaal gebouwde botenhuizen (ca.45), die vrijwel allemaal gebouwd zijn op de bestemming 'Water', een te groot oppervlak beslaan om met een ruimhartige overgangsregeling te legaliseren.

Bovendien maken die botenhuizen boven de bestemming Water een te grote inbreuk op het beoogde groene karakter van het gebied.
De gebiedscommissie adviseert om geen botenhuizen toe te staan op percelen met de bestemming 'Recreatie – 2'. En verder bestaande en nieuw op te richten botenhuizen gelijk te behandelen, binnen de regels die zijn opgesteld om nieuwe botenhuizen mogelijk te maken en de overgangsregels voor bestaande botenhuizen te schrappen.

Transformatie Bergse Dorpsstraat
Het winkelgebied 'Bergse Dorpsstraat' is recent uit een diep dal geklommen. In 2017 kende het gebied een leegstand van 35%. Nu nog geen 5%. Veel panden zijn weer gevuld met winkels, woonhuizen, horeca, een yoga studio en zelfs met pop-up stores die zich permanent vestigen. Dit is mede mogelijk gemaakt door de aanwijzing als transformatiegebied en een brede samenwerking van partijen. Slechts een paar panden zijn niet gevuld. Voor het gehele winkelgebied is het van belang dat er zo veel mogelijk winkels zijn, met een breed en divers aanbod van winkels, horeca en diensten. In het bestemmingsplan is voor het transformatiegebied opgenomen dat panden die op het moment van vaststelling geen actieve winkelfunctie hebben die in de toekomst ook niet meer kunnen hebben. Dit acht de gebiedscommissie niet in het belang van het winkelgebied.
De gebiedscommissie adviseert het winkelgebied 'Bergse Dorpsstraat' de mogelijkheid te bieden op eigen kracht de ingeslagen weg van transformatie te laten voortzetten. Daartoe te schrappen de passage die het vestigen van winkels na transformatie niet meer toestaat.

Adviezen Stichting en Vereniging
De eerste inspreker plaatst naast de uitgebreide zienswijze twee accenten. Ten eerste over de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De Stichting betreurt het dat zij geen oordeel mag geven over de cultuurhistorische verkenning, maar meer nog dat het opstellen van een CV niet leidt tot extra bescherming van die waarden in het bestemmingsplan. En de Stichting mist de doorwerking van het (deel)gemeentelijk beleid zoals Bouwen aan een groen Hillegersberg-Schiebroek. Dit wreekt zich vooral langs de Strekkade, waar extra gebouwd mag worden, zonder dat dit kan worden afgewogen tegen de extra bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Ook voor de Strekkade is een beeldkwaliteitplan nodig.
Het tweede punt betreft de bescherming van groene oevers van de plassen en vooral het handhavend optreden tegen illegale bouw van in het bijzonder botenhuizen aan deze oevers. De Stichting kan zich vinden in het beeldkwaliteitplan, behalve tegen het gedogen van illegale botenhuizen op de bestemming water.

De tweede inspreker plaatst een accent bij het beeldkwaliteitplan botenhuizen en het advies hierover van de GC naar het college. Inspreker begrijpt dat het beeldkwaliteitplan zijn vertaling krijgt in het bestemmingsplan en dat het bestemmingsplan gebruikt wordt om het handhavingsverzoek te gaan behandelen. Inspreker vraagt om bij de afhandeling van handhavingsverzoeken, gelet op de statutaire doelstelling, te worden betrokken als belanghebbende. En belanghebbend betekent in dit geval ook dat de Stichting betrokken moet worden 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.

Samengevat adviseert de GC:

- Botenhuizen niet toe te staan op percelen met de bestemming Recreatie – 2 (Strekkade).
- Bestaande en nieuw op te richten botenhuizen gelijk te behandelen, binnen de regels die zijn opgesteld om nieuwe botenhuizen mogelijk te maken en de overgangsregels voor bestaande botenhuizen te schrappen.
- Het winkelgebied "Bergse Dorpsstraat" de mogelijkheid te bieden op eigen kracht de ingeslagen weg van transformatie te laten voortzetten. Daartoe te schrappen de passage die het vestigen van nieuwe winkels in het transformatiegebied niet meer toestaat.
- De adviezen van de Vereniging en Stichting over te nemen.
- De Vereniging en de Stichting officieel als belanghebbenden te erkennen, zoals ook de Raad van State in 2009 gedaan heeft.

Reactie op het advies van de gebiedscommissie

Geen botenhuizen in Recreatie – 2 aan de Strekkade

Ons college is van oordeel dat het beeldkwaliteitplan stevige eisen stelt ter compensatie van het realiseren van een botenhuis of overkapping voor een boot aan de Strekkade. Niet alleen dient er sprake te zijn van een natuurlijke oever achter op het perceel. Er gelden ook eisen voor afstand tot de oever en tot de zijerfgrens. Dit pakket aan eisen zorgt enerzijds voor een terughoudende vraag naar botenhuizen bij de kleinere percelen, juist omdat ook sprake is van relatief ondiepe percelen. En bij de hele brede percelen zorgt de eis voor compensatie met een natuurlijke oever juist voor extra vergroening van de oevers. Het advies van de gebiedscommissie wordt niet overgenomen.

Overgangsregeling botenhuizen

De overgangsregeling voorziet in de situaties waarbij de bestaande situatie te maken krijgt met aangepaste regels en nieuw beleid. Behoorlijk bestuur dient dan te voorzien in een overgangsregeling met een toets aan het nieuwe beleid en een afweging van in het geding zijnde belangen.
In de toelichting van het ontwerp is aangegeven hoe botenhuizen geregeld zijn, waaronder door het aanvragen van een vergunning. De meeste strijdigheden zitten vergunningverlening in de weg. Wel wordt coulant omgegaan in situaties waar de enige strijdigheid is dat een botenhuis of overkapping gebouwd is op de bestemming 'water'. Deze situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen bij een ooit speciaal uitgegraven insteekhaven die verder voldoet aan overige eisen zoals op eigen grond, maatvoering of afgesproken afstanden. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor een strak handhavingsbeleid. Wij zien geen noodzaak tot het aanpassen van de overgangsregeling.

Transformatie Bergse Dorpsstraat

Het klopt dat de Bergse Dorpsstraat op eigen kracht is opgeklommen, maar dat is wel een momentopname. In de huidige situatie zijn panden in dit deel van de Bergse

Dorpsstraat niet alleen gevuld met winkels, maar juist ook met andere functies (zo'n 18 stuks). Krimp van het totale oppervlak aan detailhandel is stedelijk nog steeds belangrijk en ook in dit gebied van belang. Het aanwijzen van het kernwinkelgebied en de concentratie van winkels is daarvoor passend. Daar hoort bij het aanbieden van de mogelijkheid tot transformatie van overige gebieden. Het zonder meer toestaan van detailhandel in alle panden gaat het college te ver, waardoor dat advies niet wordt overgenomen. Verder blijven er zorgvuldige procedures waarbij het mogelijk is om af te wijken van het bestemmingsplan.

Adviezen Stichting en Vereniging
In reactie op de zienswijzen van de Stichting en Vereniging stellen we voor om de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van het gebied beter te beschermen dan in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven. Wij stellen voor om dit te doen met behulp van de toegevoegde dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1'. De inhoudelijke reactie van het college op de zienswijzen van de Stichting en Vereniging wordt bij die zienswijzen puntsgewijs besproken.

Belanghebbende in handhavingszaken
Bij het indienen van een handhavingsverzoek wordt beoordeeld of de betreffende indiener belanghebbende is, aan de hand van wet- en regelgeving en heersende jurisprudentie. 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.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 15 november 2021 tot en met 27 december 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 28 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

1 Reclamant 1
Reclamant spreekt zijn dank uit voor de zorgvuldige wijze waarop het voorliggende ontwerp is opgesteld en voor het constructief overleg met omwonenden. De zienswijze van reclamant ziet op drie hoofdpunten: Rijndam Ringdijk, Reparatie Strekkade en Reparatie C.N.A. Looslaan.

1.1 Gemeente bepaalt de bestemming, niet de ontwikkelaar
In de toelichting staat dat de locatie van Rijndam aan de Ringdijk mogelijk vrijkomt en dat er gestudeerd wordt op nieuwe mogelijkheden, waaronder woningbouw.
Reclamant vindt dat de gemeente nu al moet aangeven welke andere bestemming wordt gegeven als de bestemming maatschappelijk komt te vervallen. De gemeente

moet hier leidend in zijn en niet de eigenaar of de ontwikkelaar. Nu lijkt het alsof de ontwikkelaar leidend is en dat de burger geen invloed heeft.

Reactie:
Een andere bestemming voor de huidige situatie was in de ontwerpfase nog niet aan de orde, maar is wel onderwerp van studie. De toelichting wekt ten onrechte de suggestie dat concrete plannen zonder meer meegenomen worden in een nieuw bestemmingsplan, terwijl hier zorgvuldige procedures voor gelden met momenten voor participatie en toetsing aan wet- en regelgeving. Inmiddels is al wel een Voorlopige Nota van Uitgangspunten opgesteld, waarin de condities zijn beschreven waaronder de gemeente bereid is mee te werken aan een bestemmingswijziging naar Wonen, onder voorbehoud van besluitvorming door uw gemeenteraad. Tevens worden uitgangspunten meegegeven voor woningbouw. Door de gemeente is expliciet gekozen voor een Voorlopige Nota, zodat er ruimte is om met de ontwikkelaar in gesprek te gaan over het plan en daarna de nota af te ronden. De nota dient als aanzet om marktpartijen een 'passend bod' te kunnen laten uitbrengen. Nadat een koper is geselecteerd zal er een definitieve Nota van Uitgangspunten worden opgesteld, welke een doorwerking zal zijn van de huidige denkrichting. De definitieve Nota van Uitgangspunten vormt de ruimtelijke onderbouwing voor het wijzigen van het bestemmingsplan en dient als instrument om de ruimtelijke kwaliteit te borgen. De gemeente stelt als eis dat koper zowel een architect als een landschapsarchitect inschakelt voor de uitwerking van haar plan.

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

> Toelichting: Aan paragraaf 4.4.1 de volgende passage toe te voegen: "Die ontwikkelingen zijn onvoldoende concreet en de locatie is daarom conserverend bestemd. Concrete ontwikkelingen worden getoetst aan de regels van het bestemmingsplan. Als een gevraagde ontwikkeling niet past binnen de geldende bestemming, zoals woningbouw, dan kan deze alleen doorgaan als er met succes een afwijkingsprocedure doorlopen wordt."

1.2 Uitgangspunten vastleggen voor oevers locatie Ringdijk

Reclamant vindt dat voor de locatie Rijndam expliciet uitgangspunten en eisen vastgelegd moeten worden voor de bescherming van de Bergse Achterplas, groene oevers en beperkte bebouwing, zoals het bestemmingsplan dat als doel zelf definieert. Zoals dit bijvoorbeeld ook ten grondslag ligt aan regels bij de percelen met Recreatie – 1 (op de eilandjes) en Recreatie – 2 (aan de Strekkade).
Reclamant stelt voor om langs de oevers de bestemming 'Tuin' te gebruiken om zo de oevers met een cultuurhistorisch en landschappelijke waarde te beschermen.

Reactie:
De cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de oevers zijn zeker van belang. In het ontwerp is gekozen voor de bestemming 'Verkeer – Erf', zoals ook in het vorige bestemmingsplan van toepassing over een zone van minimaal 15 meter breed. Die bestemming biedt, anders dan Tuin, geen ruimte voor aanbouwen en bijgebouwen,

maar wel ruimte voor parkeren en groenvoorzieningen en komt overeen met het feitelijk gebruik. De bestemming Tuin in plaats van Erf biedt geen meerwaarde ter bescherming van de waarden van de oevers.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

1.3 Vastleggen bouwvolume en bouwhoogte Rijndam

De nieuwbouw bij Rijndam dient qua volume, breedte en hoogte te vallen binnen het huidige bouwvolume van Rijndam. Het is niet gewenst dat de omvang van de bebouwing op de percelen en de groene oevers van de Bergse Achterplas toeneemt. Het vastleggen van de maximale bouwvolume en bouwhoogte tot de huidige situatie is vereist, omdat anders de waardevolle landschappelijke oevers en het groene karakter van de Bergse Achterplas worden aangetast.
Nieuwbouw op de locatie Rijndam dient zodanig te zijn vormgegeven dat deze past en wegvalt in de oevers van de Bergse Achterplas, bij voorkeur door middel van een gelaagde 'terrasbouw' zoals deze ook in de huidige situatie is vormgegeven.

Reactie:
Het maximale bouwvolume voor de locatie Ringdijk is door middel van een maximaal bebouwingspercentage (70%) en maximale bouwhoogte (12m) vastgelegd. Met de bestemming Verkeer – Erf is het omliggende terrein bestemd ten behoeve van de ontsluiting, parkeren, groen, water en tuin. Dit volume is overeenkomstig de huidige planologische situatie en een-op-een overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan. Het laat binnen het bestemmingsvlak een toename van het bouwvolume toe, omdat de huidige hoogte niet overal maximaal ingevuld is. Deze toename in bouwvolume in de bestemming Maatschappelijk - 1 is te verenigen met het behoud van de waardevolle landschappelijke en groene oevers binnen de bestemming Verkeer – Erf.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

1.4 Geen Recreatie – 2 voor tuin-percelen aan Strekkade

Reclamant geeft aan dat het groene karakter van de Strekkade als kwaliteitsdrager van de hoofdgroenstructuur, de groenzone zo veel mogelijk behouden dient te blijven. Aan de groenzone wordt veel waarde gehecht qua landschap en openheid.
Reclamant vindt het niet passend om percelen waar voorheen de bestemming Tuin gold deze aan te passen naar de bestemming Recreatie – 2. Hierdoor wordt de groene hoofdstructuur van de Strekkade als kwaliteitsdrager aangetast en wordt ook de groenzone verder aangetast.
Reclamant vindt dat zelfs beperkte bouwmogelijkheden leiden tot een intensivering van het gebruik van deze grond, met aanpassingen aan en aantastingen van het groene karakter van de Strekkade. Reclamant vindt daarom dat de bestemming Tuin moet worden gehandhaafd op deze percelen ter bescherming van de kwaliteitsdrager van de hoofdgroenstructuur, waardevol landschap en openheid.

Reactie:
De Strekkade is inderdaad een kwaliteitsdrager van de hoofdgroenstructuur. Daarom zijn strenge bouwregels opgenomen ter bescherming van de landschappelijkheid van de groene oevers en het groene karakter van de percelen.
De Strekkade kent een divers gebruik voor onder andere openbaar toegankelijk groen, enkele woningen met tuin, nutstuinen, scoutingterrein en enkele percelen met recreatiewoningen.
Er is ruimte voor het vervangen van de huidige (soms sleetse) bebouwing door een bouwvolume tot primair 40 m2 per perceel. Dit geldt niet alleen voor de (zes) percelen met voorheen de bestemming Recreatieve Doeleinden, maar ook voor de negen andere percelen die al jaren als zodanig gebruikt worden. Die worden nu op een gelijke manier behandeld en bestemd.
Door gebouwen, overkappingen of luifels alleen toe te staan op afstand van de plasoever hoeft er geen aantasting te zijn van het groene, recreatieve karakter van de Strekkade. Het huidige recreatieve gebruik is ook qua landschap en openheid prima te verenigen binnen de kwaliteitsdrager van de hoofdgroenstructuur.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

1.5 Geen botenhuizen aan de Strekkade

In de toelichting staat dat botenhuizen in de kleine jachthaven in de oostelijke hoek van de Bergse Voorplas niet passend zijn. Reclamant vindt dat dit niet alleen geldt voor de kleine jachthaven, maar voor alle percelen aan de Strekkade. De Strekkade is immers een kwaliteitsdrager van de hoofdgroenstructuur en zonder gebouwen zoals botenhuizen is dit beter te borgen. Botenhuizen aan de Strekkade vormen een aantasting van de groene hoofdstructuur en groenzone.

Reactie:
De hoofdgroenstructuur is zeker van belang en het beeldkwaliteitplan stelt daarom stevige eisen ter compensatie van een botenhuis of overkapping voor een boot aan de Strekkade. Niet alleen dient er sprake te zijn van een natuurlijke oever achter op het perceel. Er gelden ook eisen voor afstand tot de oever en tot de zijerfgrens. Dit pakket aan eisen zorgt enerzijds voor een terughoudende vraag naar botenhuizen bij de kleinere percelen, juist omdat ook sprake is van relatief ondiepe percelen. En bij de hele brede percelen zorgt de eis voor compensatie met een natuurlijke oever juist voor extra vergroening van de oevers.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

1.6 Bebouwingsvrije zone van 30 meter nodig nabij Looslaanbrug

Reclamant wil dat er garanties komen voor een groensingel, bebouwing, beplanting, eventuele landuitbreidingen en aanlegsteigers die de zichtlijnen aan weerszijden van de kavel vrij houden en bestaande zichtlijnen versterken door deze te verruimen. Dit dient expliciet als uitgangspunt voor de C.N.A. Looslaan (Van der Valk-locatie). Dit vooral om enerzijds het groene karakter van de Bergse Achterplas te behouden en

onderliggende argumenten zoals deze in het bestemmingsplan worden genoemd en anderzijds het vrije uitzicht over de Bergse Achterplas op één van de weinige publieke punten, de brug in de C.N.A. Looslaan te behouden.
De kop van de kavel dient ten minste een lengte te hebben van 30 meter waarop geen bebouwing en hoge beplanting zal mogen plaatsvinden om vrije zichtlijnen te behouden. Er zijn veel mensen die vanaf de brug genieten van het weidse uitzicht over de Bergse Plas met op de achtergrond de brede skyline van Rotterdam. Er zijn immers maar een beperkt aantal locaties die een dergelijk uniek beeld geven.

Reactie:
In de richtlijnen die in het verleden voor dit perceel zijn opgesteld is aangegeven dat bestaande zichtlijnen dienen te worden versterkt. Daarbij is een bouwvlak gedefinieerd dat een afstand houdt van 20 meter tot aan de brug. Inmiddels heeft het eiland een totaal andere vorm gekregen en is met een bestemmingsvlak 'Wonen' op meer dan 60 meter van de brug aangegeven waar het woongebouw is toegestaan. Met het respecteren van de stedenbouwkundige randvoorwaarden blijft niet alleen de bestemming vrij van bebouwing, maar wordt ook bij de inrichting van het terrein rekening gehouden met het vrijhouden van te hoge doorgaande beplanting die het zicht op het water zou kunnen belemmeren.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen. (Voor een **extra** bescherming vanuit het oogpunt van cultuurhistorie, zie **zienswijze 2.1**)

1.7 Geen projectbestemmingsplan voor Van der Valklocatie

Volgens reclamant is het niet nodig om een projectbestemmingsplan voor de locatie aan de C.N.A. Looslaan toe te staan. Een projectbestemmingsplan biedt alleen maar mogelijkheden om van de intentie en huidige randvoorwaarden af te wijken, waardoor kort gezegd de waarde van de Bergse Achterplas in gevaar komt.
Volgens reclamant kan in het bestemmingsplan exact worden gedefinieerd waaraan een nieuwe ontwikkeling voor de locatie moet voldoen. Immers, er zijn al verschillende plannen hiervoor met de gemeente besproken en goedgekeurd. Reclamant vindt dat de relevante punten uit genoemde richtlijnen (2017) en uitgangspunten (2018) expliciet en openbaar moeten worden benoemd in het bestemmingsplan, zodat dit slechts eenduidig uitgelegd kan worden.

Reactie:
Inderdaad is de gemeente al lange tijd in gesprek over deze locatie. Richtlijnen en uitgangspunten zijn vastgelegd. Voor zover deze moeten landen in een bestemmingsplan zijn de regels voor de gemeente helder genoeg. Deze regels zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee zijn de belangrijkste randvoorwaarden geborgd. Dat neemt niet weg dat er wettelijk mogelijkheden zijn om van de regels in een bestemmingsplan af te wijken. Daar zijn zorgvuldige procedures voor in het leven geroepen die doorlopen kunnen worden en waaraan gevolg moet worden gegeven.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

1.8 Bouwvolume voor Van der Valklocatie duidelijk maken

Het ontwerpbestemmingsplan geeft aan dat een beperkt aantal appartementen gerealiseerd kan worden, binnen het volume van het oorspronkelijke restaurant, met een gelaagde opbouw. Voor reclamant is dit onvoldoende duidelijk of eenduidig. Reclamant vindt het beter om aan te geven hoeveel appartementen hier maximaal zijn toegestaan en komt na een rekensom op negen.

Reactie:
De toelichting is op dit punt onvoldoende duidelijk. Waar gesproken wordt over een gelaagde opbouw wordt bedoeld dat het gewenst is dat het gebouw niet oogt als een groot gebouw, maar als een gebouw samengesteld uit meerdere, ongelijke volumes. Dit heeft als doel het totale bouwvolume optisch op te delen. Het maximale bouwvolume is verder nauwkeurig op de verbeelding vastgelegd met de exacte locatie voor de bestemming Wonen en de ter plaatse geldende maximale goot- en bouwhoogte, dit samen resulteert in een maximaal bouwvolume. Dit bouwvolume mag gebruikt worden voor één hele grote woning of een aantal woningen. Deze manier van aangeven is gebruikelijk in het hele bestemmingsplan en maakt voldoende duidelijk welk bouwvolume is toegestaan, zonder woningaantal te noemen.

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

> Toelichting: In paragraaf 4.2.6 de volgende passage te schrappen: ", met een gelaagde opbouw. Het gaat bij voorkeur om één gebouw met een lengte van niet meer dan 56 meter." En aan deze paragraaf de volgende passage toe te voegen: "Op de verbeelding zijn twee vlakken aangegeven (met een totaaloppervlak van 950 m^2) waar de bestemming Wonen geldt. De maximale goothoogten van 3 en 5 en bouwhoogten van respectievelijk 10 en 7 meter bepalen het maximale bouwvolume van circa 5.700m^3."

1.9 Bouwplan realiseren op aangelegde kelderbak en palen

Nu met de bouw begonnen is dient de huidige locatie niet meer te worden gewijzigd of uitgebreid. Onder meer om mogelijke schade door verwijdering van de huidige bak aan de plasbodem met al haar watervoerende lagen en daardoor mogelijke schade aan de fundering van omliggende bebouwing te voorkomen.

Reactie:
Nu de ontwikkeling op de verbeelding duidelijk en scherp is begrensd met de ter plaatse aangegeven bestemmingen voor Groen, Water – 1, Tuin en Wonen, is de voorgestelde en vergunde ontwikkeling van de C.N.A. Looslaan in de huidige vorm vastgelegd en is een aanpassing van de regels niet nodig.

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

2 Stichting tot Behoud Kern en Plassen Hillegersberg, alsmede Vereniging Stedebouwkundig Wijkbehoud Hillegersberg-Schiebroek-Terbregge

De Stichting en de Vereniging hebben de zienswijze beide ondertekend.
Het hoofdpunt van reclamant is het behoud en herstel van het bijzondere karakter van de Bergse Plassen en omgeving, een gebied met natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, dat beschouwd dient te worden als "beschermd stadsgezicht waardig"; het behoud en herstel van de waardevolle groene oevers van de plassen vraagt in het bijzonder aandacht.
Reclamant merkt op dat het plan er zorgvuldig uitziet, maar heeft toch essentiële punten ter verbetering. Reclamant vindt dat de beleidskaders onvoldoende doorwerken in het plan.

2.1 Doorwerking nodig van de bescherming van waarden

Reclamant merkt op dat de beeldbepalende panden een extra bescherming krijgen, maar dat die extra bescherming is er niet voor de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Reclamant verzoekt om de landschappelijke en cultuurhistorische waarden ook in kaart en regels een plaats te geven ten einde ze daadwerkelijk extra te beschermen. Reclamant denkt daarbij aan de essentiële structuren zoals deze zijn weergegeven in de afbeelding van de Cultuurhistorische verkenning: oevers van de Rotte, de Strekkade, alle oevers van de plassen, het restant van een oude arm van de Nieuwe Maas in het natuurgebied en zichtlijnen over de Plassen. Op die manier is het voor iedereen duidelijk dat hier hoge waarden aan de orde zijn die meegewogen moeten worden bij eventuele initiatieven, zeker die initiatieven die zich op de grens van land en water afspelen. Ook verwijst reclamant naar de paragraaf in de toelichting die gaat over Natuur (hoofdstuk 6.8) en de daar opgenomen uitsnede van de Natuurkaart Rotterdam. Aan de daar gestelde voorwaarden van de Wet Natuurbescherming lijkt niet te zijn voldaan.

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

Toelichting: Aan paragraaf 4.3.3 de volgende alinea in te voegen: "Door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' worden de bijzondere cultuurhistorische waarden van het laagveenlandschap beschermd. Met de dubbelbestemming zijn de verschillende facetten benoemd die behouden dienen te blijven of hersteld dienen te worden. Er is een opsomming gegeven van de werkzaamheden die zonder vergunning van het college van B&W verboden zijn. En er is aangegeven onder welke voorwaarden een vergunning verleend kan worden, na het inwinnen van advies van de commissie van Welstand en Monumenten."

Regels: In de regels de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 1' toe te voegen luidende:
xy Waarde – Cultuurhistorie 1
xy.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Waarde – Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de aan het gebied eigen zijnde cultuurhistorische waarden in de vorm van het

laagveenlandschap, zoals nader omschreven in de Cultuurhistorische Verkenning Hillegersberg, in al zijn facetten:

a. De veenplassen met natuurlijke oevers;
b. De smalle landtongen en de ontstane eilanden;
c. De donk;
d. Het hoogteverschil tussen de middeleeuwse polder en de achttiende-eeuwse droogmakerij;
e. De historische dijken;
f. De historische waterlopen en restanten van het oorspronkelijke polderlandschap;
g. De doorzichten en zichtlijnen over de plassen.

xy.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

xy.2.1 Verbod

In het belang van de te beschermen waarden, zoals genoemd in lid xy.1 is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het terrein op te hogen of af te graven;
c. het aanleggen, veranderen of dempen van wateren en waterlopen, alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
d. de aanleg van harde oeverbeschoeiingen, dammen of stuwen;
e. het verwijderen, kappen, rooien of beschadigen van bomen of andere houtige gewassen die ten tijde van het in werking treden van het plan aanwezig zijn;
f. het planten van bomen of andere houtige gewassen, ter plaatse waar gronden hiermee niet beplant waren ten tijde van het in werking treden van het plan;
g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

xy.2.2 Uitzondering op verbod

Het verbod als bedoeld in lid xy 2.1 is niet van toepassing op werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, waaronder het vervangen of aanbrengen van gebiedseigen beplanting, houtwallen en bomen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of van werkzaamheden;
d. het aanbrengen van een landschappelijke inpassing betreffen, waar dit als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

xy.2.3 Vergunning

Een vergunning als bedoeld in lid xy 2.1 wordt verleend indien de cultuurhistorische waarden als bedoeld in lid xy.1 niet onevenredig worden geschaad.

xy.2.4 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten over de vraag of geen onevenredige schade wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden en over de eventueel te stellen voorwaarden.

Verbeelding: Over het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' aan te brengen.

2.2 Bescherm de oever bij locatie Rijndam (zie ook zw 1.2)

Reclamant merkt op dat het nog niet helder is wat er ter plaatse zal komen en dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden ontbreken. Slechts de maximale hoogte en oppervlak zijn vastgelegd. Los van de toekomst, ook in de huidige situatie is sprake van beleid om de landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle groene oevers te beschermen.
Reclamant verzoekt de zone langs de plas de bestemming tuin te geven en de oever als zodanig te beschermen als cultuurhistorisch/landschappelijk waardevol.

Reactie:
De cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de oevers zijn zeker van belang. In het ontwerp is gekozen voor de bestemming Verkeer - Erf, zoals ook in het vorige bestemmingsplan van toepassing over een zone van minimaal 15 meter breed. De bestemming biedt ruimte voor parkeren en groenvoorzieningen en komt overeen met het feitelijk gebruik. De bestemming Tuin in plaats van Verkeer – Erf biedt geen meerwaarde ter bescherming van de waarden van de oevers.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.3 Bescherm de oever bij het natuurgebied

Reclamant merkt op dat dit natuurgebied bestaat uit grasland en water en een open karakter heeft. De belevingswaarde bestaat ook uit de groene en onbebouwde omgrenzing, er is alleen zicht op bebouwing van de Ringdijk. Het is zaak dit zo te houden. Zie onder Plaswijckpark. Ook het natuurgebied kent bijzondere cultuurhistorische en landschappelijke waarden, zoals de plasoevers en het restant van een oude arm van de Maas. Reclamant verzoekt om deze landschappelijk/cultuurhistorische waarden herkenbaar te beschermen in kaart en regels.

Reactie:
Op de verbeelding is de bestemming 'Natuur' duidelijk aangegeven. In de regels en de bestemmingsomschrijving is afdoende aangegeven dat de aangewezen gronden bestemd zijn voor behoud en/of herstel van de op deze gronden voorkomende, dan wel daaraan eigen zijde natuur- en landschappelijke waarden. Verder is aangegeven welke regels, verboden en uitgezonderde werkzaamheden van toepassing zijn.
Nu bovendien (bij zw 2.1) wordt voorgesteld om het volledige plangebied te voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' worden ook de landschappelijk/ cultuurhistorische waarden extra beschermd.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en verwijzen kortheidshalve naar zienswijze 2.1.

2.4 Bescherm de oever bij Plaswijckpark

Reclamant merkt op dat Plaswijckpark een groen karakter heeft en dat langs de oevers van de plassen tot genoegen een zone zonder bebouwing is opgenomen.

Toch verzoekt reclamant om de oevers van de plas ook te beschermen qua landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Reclamant vraagt of dat niet beter kan in combinatie met een groenbestemming.
Reclamant verzoekt bovendien om die zone met 0% bebouwing voort te zetten langs de grens met het Natuurgebied (zie onder Natuurgebied) ten behoeve van de beleving vanuit het natuurgebied.
Helaas staat in die zone van 0% bebouwing wel een heel erg lelijk en opvallend (licht groene kleur) botenhuis. In het kader van het BKP botenhuizen rekent reclamant erop dat de gemeente alle inspanning levert om dit botenhuis te verwijderen.

Reactie:
De bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de oevers van de plas bij het Plaswijckpark zijn goed te beschermen binnen de gegeven bestemming en met de gegeven bouwregels, waaronder 0% voor gebouwen. Daarbinnen passen recreatieve voorzieningen in de vorm van een park met speelvoorzieningen, zeker ook vanuit de cultuurhistorie. Een groenbestemming wordt meer algemeen gebruikt voor de hoofdgroenstructuur in het openbaar gebied en is hier niet passend.
Botenhuizen zullen bij een aanvraag om een omgevingsvergunning of mogelijk via een handhavingsprocedure worden getoetst aan de regels van het bestemmingsplan.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.5 Bouwvolume voor Van der Valklocatie duidelijk maken (zie ook zw 1.8)
Reclamant kan zich vinden in het realiseren van een gebouw met goothoogte 3 m en een bouwhoogte van een kap tot 10 m. De omschrijving van de bouwmogelijkheden in de toelichting is echter verwarrend, omdat gesproken wordt van een gelaagde bouw. Een gebouw in lagen is juist niet passend op deze kwetsbare plek. Reclamant verzoekt de toelichting hierop aan te passen.

Reactie:
De toelichting schept inderdaad verwarring nu op de verbeelding precies is vastgelegd waar de bestemming Wonen van toepassing is en welke goot- en bouwhoogte daar zijn toegestaan. (Zie ook zienswijze 1.8)

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

> Toelichting: In paragraaf 4.2.6 de volgende passage te schrappen: ", met een gelaagde opbouw. Het gaat bij voorkeur om één gebouw met een lengte van niet meer dan 56 meter." En aan deze paragraaf de volgende passage toe te voegen: "Op de verbeelding zijn twee vlakken aangegeven (met een totaaloppervlak van 950 m^2) waar de bestemming Wonen geldt. De maximale goothoogten van 3 en 5 en bouwhoogten van respectievelijk 10 en 7 meter bepalen het maximale bouwvolume van circa 5.700m^3."

2.6 Bescherm de oever bij Van der Valklocatie

Aan de zijde van de kelderbak is een strook tuin getekend. Die is er nu niet. De kelderbak staat voor het gevoel ongeveer midden in de plas. Reclamant hecht eraan dat deze groene oever in de vorm van een tuin wordt gerealiseerd en zou graag zien dat dit wordt opgenomen als stedenbouwkundige randvoorwaarde bij de realisering van de invulling van deze locatie. Bovendien wil reclamant die oeverlijn als landschappelijk waardevol beschermd zien.

Reactie:
Naast (en op) de kelderbak is inderdaad sprake van de bestemming Tuin die er nog niet is. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden is vastgelegd dat hier een tuin gerealiseerd dient te worden. Deze randvoorwaarden gelden bij de gronduitgifte als verplichting. Het zijn afspraken op het niveau van 'uitvoering' en deze afspraken maken geen deel uit van het bestemmingsplan. De oeverlijn is landschappelijk waardevol en is beschermd binnen de hoofdgroenstructuur.
Nu bovendien (bij zw 2.1) wordt voorgesteld om het volledige plangebied te voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' wordt ook de landschappelijk waardevolle oeverlijn extra beschermd.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en verwijzen kortheidshalve naar zienswijze 2.1.

2.7 Geef aan welke steigers illegaal zijn

Reclamant geeft aan dat achter tuinen in en aan de Achterplas veel steigers illegaal aangebracht zijn. Hierdoor is het groene karakter van de plasoevers aangetast. Reclamant ziet graag dat ook gehandhaafd wordt op illegale steigers. Het moet duidelijk zijn welke steiger wel en welke niet binnen het bestemmingsplan past.

Reactie:
In de regels zijn bebouwingsnormen voor aanlegsteigers opgenomen. Aanlegsteigers die aan de normen voldoen zijn legaal. Bovendien mogen aanlegsteigers ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' gehandhaafd blijven in de bestaande afmetingen, zoals aangegeven op de verbeelding. Het is belangrijk dat handhavend kan worden opgetreden tegen illegale bouw en het bestemmingsplan voorziet hierin.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.8 Landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle oevers aangeven

Reclamant stelt dat de overgangsregeling voor botenhuizen laat zien dat het gemeentelijke beleid gericht is op voortzetting van de illegale situaties, gedogen dus. Reclamant verzoekt om de groene oevers bij de bestemmingen wonen, tuin, recreatie, horeca en maatschappelijk te beschermen met een aanduiding landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol.

Reactie:
Het gemeentelijk beleid is niet gericht op voortzetting van illegale situaties, maar op het vinden van de juiste balans en een afweging van belangen. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven hoe wordt omgegaan bij het aanvragen van een vergunning voor een aanwezig botenhuis of overkapping.
Nu bovendien (bij zw 2.1) wordt voorgesteld om het volledige plangebied te voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' worden ook de groene oevers extra beschermd.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en verwijzen kortheidshalve naar zienswijze 2.1.

2.9 Overgangsregeling aanpassen voor strak handhavingsbeleid

Reclamant verzoekt om een strak handhavingsbeleid ten aanzien van botenhuizen en steigers vooral daar waar de illegaliteit helder is, namelijk daar waar gebouwd is op bestemd water. Dit is altijd al verboden geweest en dit is eenduidig te handhaven. Reclamant verzoekt de overgangsregeling in die zin aan te passen. Het positieve effect ervan zal groot zijn op de groene, landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle oevers.

Reactie:
De regels is het bestemmingsplan moeten voldoende duidelijk maken welke botenhuizen of steigers zijn toegestaan, zodat handhavend kan worden opgetreden. De overgangsregeling voorziet in de situaties die strijdig waren en nog steeds zijn met de regels in dit bestemmingsplan. Per geval wordt beoordeeld of sprake kan zijn van legalisatie (door middel van vergunningverlening). Dit hangt onder andere af van de mate van strijdigheid. Behoorlijk bestuur dient te voorzien in een nieuwe afweging. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven hoe botenhuizen en aanlegsteigers geregeld zijn, waaronder door het aanvragen van een vergunning. De meeste strijdigheden zitten vergunningverlening in de weg. Wel wordt coulant omgegaan in situaties waar de enige strijdigheid is dat een botenhuis of overkapping gebouwd is op de bestemming 'water'. Deze situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen bij een ooit speciaal uitgegraven insteekhaven die verder voldoet aan overige eisen zoals op eigen grond, maatvoering of afgesproken afstanden. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor een strak handhavingsbeleid. Wij zien geen noodzaak tot het aanpassen van de overgangsregeling.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.10 Emmalaan als landschappelijke oever beschouwen

Reclamant kan zich vinden in het beleid voor nieuwe botenhuizen binnen de tuinen. Reclamant begrijpt echter niet de aanduiding stedelijke oever in het gebied Emmalaan. Reclamant verzoekt die aanduiding te veranderen in "landschappelijk".

Reactie:
Het beeldkwaliteitplan maakt onderscheid tussen stedelijke en landschappelijke oevers. In het beeldkwaliteitplan is aangegeven dat de oever langs de Emmalaan ter plaatse van de jachthaven bestaat uit een kade met over de gehele lengte de aanlegsteigers van de jachthaven. De kade is weliswaar ingericht met een groene haag en bomen, maar een groene wal ontbreekt. Naar de indeling van het beeldkwaliteitplan is er sprake van stedelijke en geen landschappelijke oever. De Emmalaan ter plaatse van de jachthaven valt verder buiten het beeldkwaliteitplan voor botenhuizen. In het beeldkwaliteitplan zijn geen criteria opgenomen voor botenhuizen in jachthavens.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.11 Stel een beeldkwaliteitplan op voor Strekkade

Voor het behoud van groene, landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle oevers is aan de Bergse Voorplas vooral de Strekkade relevant. Deze groene zone is zowel vanaf de land- als de waterkant van belang voor de beleving en terecht aangemerkt als groene hoofdstructuur. Tegen deze achtergrond begrijpt reclamant niet waarom er voor de recreatiewoningen geen BKP wordt opgesteld. Regie is nodig in deze smalle strook waar een enorme hoeveelheid bebouwing wordt toegestaan.

Reactie:
Het behoud van groene, landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle oevers aan de Strekkade is zeker relevant. Daarom blijven de bouwmogelijkheden voor de groene, recreatieve en woonpercelen nog steeds beperkt. Bij recent gebouwde recreatiewoningen is aangesloten op wat maximaal was toegestaan in het vigerend plan en zijn de maximale grenzen opgezocht. Van belang was dat de hoogte en breedte nauwelijks zouden toenemen, zodat het zicht op de plas en de doorzichten naar de plas min of meer gelijk zouden blijven. Het bestemmingsplan houdt met de gestelde bouwregels voldoende regie om de groene hoofdstructuur te beschermen.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.12 Toelichting op aantal recreatiewoningen Strekkade moet duidelijker

Reclamant vindt de tekst in de toelichting over het aantal recreatiewoningen en de omzetting van Tuin naar Recreatie - 2 onduidelijk en verzoekt dit aan te passen.

Reactie:
In paragraaf 4.2.5 is toegelicht dat de recreatieve percelen aan de Strekkade in het vorige bestemmingsplan verschillend bestemd zijn. Op de percelen zijn kleine en wat grotere recreatiewoningen in gebruik. De bestemming Tuin of Recreatieve Doeleinden was van toepassing. Verwarring is mogelijk ontstaan doordat niet alle percelen een officieel huisnummer hebben en er gesproken wordt over locaties. Tabel 5 bij de regels is wel eenduidig en noemt de in totaal 15 percelen met de bestemming Recreatie - 2, inclusief het kadastraal nummer, waarop een recreatiewoning is toegestaan.

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

Toelichting: In paragraaf 4.2.5 te schrappen:
"Het gaat om nog eens zeven locaties met recreatiewoningen. Dit betekent concreet dat tien percelen aan de Strekkade waar voorheen de bestemming 'Tuin' gold en waar zeer beperkte bouwmogelijkheden waren toegestaan, in dit bestemmingsplan eveneens de bestemming 'Recreatie - 2' krijgen met aangepaste bouwmogelijkheden. Hierdoor is het toegestaan om gebouwen met een maximum van 40 m^2 te realiseren of te vervangen en aan te passen." en te vervangen door de volgende passage:
"Het gaat om negen kadastrale percelen waar voorheen de bestemming Tuin van toepassing was. Concreet betekent dit dat er in totaal 15 recreatieve percelen zijn waarop een recreatiewoning is toegestaan. De recreatiewoningen kunnen eventueel vervangen of aangepast worden op hetzelfde perceel."

2.13 Hanteer polderpeil voor hoogtebepaling bouwwerken Strekkade

Reclamant merkt op dat nu voor slechts twee recreatiewoningen een hoogte van 3 meter geldt, zodat deze boven een begroeide schutting van 2 meter uitsteken. Reclamant stelt dat in het plan er in totaal 15 recreatiewoningen kunnen komen van 40 m^2 en 3 meter hoog. Dit betekent voor de beleving vanaf de Strekkade dat overal woningen boven de schutting uitsteken. Het aantal stijgt van 2 naar 15 en dat is een enorm 'verstedelijkend' effect in deze nu nog redelijke groene wereld. Dit effect wordt nog versterkt als men het maaiveld ophoogt. Een meer objectieve maat is de hoogte te bepalen ten opzichte van het polderpeil. Reclamant verzoekt om aanpassing van de hoogtebepaling (recreatiewoning en schutting) langs de Strekkade ten opzichte van het polderpeil.

Reactie:
De maximale bouwhoogte voor recreatiewoningen is van belang voor de beleving van het gebied, zowel vanaf de plas als vanaf de Strekkade gezien. De regels moeten een eenduidige referentie geven voor het aan te houden peil. Ook bij minder eenduidige situaties, zoals hier bij de recreatiewoningen langs de Strekkade. Hier wordt in het ontwerpbestemmingsplan de hoogte niet gerelateerd aan het peil van de Strekkade (NAP -1,45m), maar aan het maaiveld van de recreatieve kavel (NAP -2,65m) buiten de vrijwaringszone – dijk. Het peil van de plas bedraagt NAP -2,85m.
Het is niet de bedoeling om het maaiveld op te hogen. En het is niet toegestaan dat de bovenzijde van de vloer hoger ligt dan 0,4 meter boven maaiveld.
Nu bovendien (bij zw 2.1) wordt voorgesteld om het volledige plangebied te voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' is het daarmee verboden om het terrein op te hogen en de daarvan afgeleide bouwhoogte mee op te hogen. Het hanteren van het polderpeil als referentie voor de maximale bouwhoogte heeft daarbij geen meerwaarde.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.14 Geen extra bouwwerken bovenop de 40 m² bebouwing Strekkade

Reclamant stelt dat de ruime bouwmogelijkheden niet gericht zijn op herstel van de waardevolle oever. De bouwmogelijkheden per perceel zijn namelijk enorm. Niet alleen geldt de maximale oppervlakte van 40 m² voor recreatiewoning plus berging met een hoogte van 3 m (waar reclamant op tegen is), maar er mag ook nog een terras van 12,5 m², een luifel van 0,5 m breed, een broeikas, een prieel en ook nog een botenhuis van 28 m². Bij elkaar is dit ruim 80 m² bebouwing! Dat is iets heel anders dan dat er eigenlijk niet meer gebouwd zou mogen worden en moet worden aangepast.

Reactie:
De percelen langs de Strekkade verschillen sterk. De diepte van de kavels op land gemeten ligt tussen de 11 of 18 meter en incidenteel 40 meter. De breedte ligt tussen de 9 en ruim 50 meter. In de huidige situatie is al sprake van bebouwing, soms een bouwwerk van nog geen 25 m², in andere gevallen een vergunde recreatiewoning van meer dan 60 m². Het is nodig om enigszins gelijke gevallen, meer gelijk te behandelen, zonder aantasting van de hoofdgroenstructuur. Recreatiewoningen daarbinnen zijn passend, zolang sprake is van afstand houden tot de oevers en eventueel compensatie met groene oevers.
Op de kleinste kavels (9x15m) kan het toegestane bebouwingspercentage oplopen tot 30% van het bestemmingsvlak, maar in dat geval resteert er nauwelijks ruimte voor een overkapping voor een boot vanwege de bouwregels tot afstand houden. Op de grotere kavels (20x40m) is die ruimte er wel, maar het bebouwingspercentage blijft onder de 10% en dat is bescheiden te noemen. Het afstand houden tot de plasoever en tot bebouwing van de aangrenzende percelen, maar ook de compensatie van groene oevers in het geval van een overkapping voor een boot, zorgen ervoor dat er geen sprake is van aantasting van de hoofdgroenstructuur.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.15 Terras maximaal 20 cm boven maaiveld aan Strekkade

Reclamant merkt op dat het terras hier 40 cm boven maaiveld kan gebouwd worden, terwijl voor heel Hillegersberg de hoogte van 20 cm boven maaiveld geldt. Dit stimuleert alleen maar de verhoging van de woning en dat is ongewenst.

Reactie:
De regeling is overgenomen uit het vigerend plan en heeft ook ten grondslag gelegen aan meerdere afgegeven vergunningen. Het aanhouden van een hogere maat in vergelijking met de rest van Hillegersberg is redelijk vanwege de nabijheid van het open water en het extreem lage maaiveld van de recreatieve percelen.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.16 Geen kelder toestaan aan Strekkade

Reclamant stelt dat een kelder onder de recreatiewoning moet worden verboden. Zo wordt ook diepe roering en aantasting van de bodem verboden. Landelijk (op allerlei

recreatieterreinen) leidt deze mogelijkheid tot permanente bewoning en versterking van het stedelijke karakter. Dit is ongewenst, maar lastig of niet te handhaven. Voor reclamant is het duidelijk dat permanente bewoning een verstedelijkend effect heeft, gegeven de situatie bij nr. 42 waar de groene oever is verdwenen en bij nr. 58 waarbij het gemeentelijke groen is omgevormd in een volledig verharde tuin.

Reactie:
Het is niet de bedoeling om bouwmogelijkheden ondergronds te bieden. De invloed op de omgeving is ook niet onderzocht. Het is goed om dit in de regels op te nemen.

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

> Regels: Artikel 21.1 lid k als volgt aan te passen: "uitkijktorens, ondergrondse gebouwen, dakterrassen en dakkapellen zijn niet toegestaan."

2.17 Zone met waarden langs Strekkade aangeven om te beschermen

Reclamant geeft aan dat langs de Strekkade twee reparaties van het oude plan in conflict komen. Enerzijds de "extra" bescherming van waarden en anderzijds de gelijktrekking van bouwmogelijkheden. Er is uitwerking gegeven aan de gelijktrekking qua bebouwing, maar onvoldoende aan de bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de oevers.
Reclamant verzoekt daarom om de oevers langs de Voorplas te beschermen door een aanduiding (5 m) van landschappelijke en cultuurhistorische waarde op de verbeelding en beschermende regels. De hierboven aangegeven ongewenste ontwikkelingen en bebouwingsmogelijkheden moeten actief worden geweerd.

Reactie:
In de bouwregels zijn bepalingen opgenomen voor het afstand houden tot de plasoever en ook regels ter compensatie van bouwmogelijkheden voor botenhuizen. De recreatieve bestemming op zich conflicteert niet met de landschappelijke en cultuurhistorische waarde en evenmin met de hoofdgroenstructuur.
Nu bovendien (bij zw 2.1) wordt voorgesteld om het volledige plangebied te voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' heeft het aangeven van een zone langs de oever geen meerwaarde.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.18 Herstel waarden door illegale bebouwing Strekkade te verwijderen

Reclamant vraagt om gericht beleid om het groene karakter te behouden en de waardevolle oever te herstellen. Dat betekent verwijderen van de illegale botenloodsen en eventuele herbouw binnen de tuin op afstand van de oever. Het openbare groen dat is omgezet in een verharde tuin (het meest oostelijke groengebied) zou hierbij betrokken moeten worden.

Reactie:
Het bestemmingsplan voorziet in een regeling tot handhaving van de bouw- en gebruiksregels, waaronder dus ook regels ten aanzien van botenhuizen en overkappingen voor boten. De verharde tuin betreft een door de gemeente verhuurd stuk grond met de bestemming Groen. Hier zijn geen opstallen toegestaan, maar de bestemmingsregels laten verharding toe. De feitelijke inrichting wordt niet in het bestemmingsplan bepaald.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.19 Bescherm de viersprong ter plaatse van de nutstuin

Reclamant geeft aan dat de nutstuin op een cultuurhistorisch en landschappelijk gezien heel bijzonder punt ligt: hier komen het Prinsemolenpad (oever van de Rotte) en de Strekkade bij elkaar (beeldbepalende cultuurhistorische lijnen) en de zichtlijn naar de Bergse Voorplas (beeldbepalende zichtlijn). Er is sprake van een viersprong van zichtlijnen: de Rotte in de richting van de molen, de Voorplas over de nutstuin, de Strekkade en de Rotte langs het sluisje. Al deze lijnen verdienen extra bescherming vanwege hun landschappelijke en cultuurhistorische betekenis.
Reclamant verzoekt om een aanduiding op de verbeelding en bescherming in de regels van deze waarden (dit verzoek geldt voor het hele plangebied).
De zichtlijn over de nutstuin naar de Voorplas vraagt extra aandacht ter bescherming. Wel is bepaald dat beperkt gebouwd mag worden in de nutstuin, maar de plaats van de bebouwing is niet vastgelegd. De huidige kas ligt mooi aan de rand, daar loopt de zichtlijn langs. Reclamant verzoekt om de huidige bebouwing vast te leggen en daarbuiten geen bebouwing toe te staan.

Reactie:
Op de locatie met bestemming Recreatie – Nutstuin zijn in de regels bebouwingsnormen opgenomen voor gebouwen, zoals schuren, waardoor het niet nodig is gebouwen in te tekenen. De maximale hoeveelheid bebouwing (1,5%) is bereikt. In combinatie met zienswijze 2.7 bestaat er geen bezwaar om de huidige twee gebouwtjes binnen de bestemming Recreatie – Nutstuin met een bouwvlak aan te geven.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen in samenhang met het voorstel voor het toevoegen van de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 1 en in samenhang met zienswijze 9.7 over de schuur bij Strekkade 62:

> Regels: Artikel 23.2.2.lid c "het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 1,5." te vervangen door "gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan."
> Verbeelding: Op de verbeelding twee bouwvlakken aangeven ter plaatse van de huidige gebouwen, zoals hieronder aangegeven.

Uitsnede ontwerp

Uitsnede voorstel

2.20 Bescherm waarden binnen de bestemming Groen

Reclamant geeft aan dat in de bestemming Groen diverse landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorkomen, zoals langs Prinsemolenpad de Rotteoevers en bij Argonautenpark de stijlrand. Deze waarden worden niet extra beschermd zoals de bedoeling van het bestemmingsplan is. Reclamant verzoekt om die waarden alsnog specifiek via verbeelding en regels te beschermen.

Reactie/voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen met de toevoeging van de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 1, zoals aangegeven bij zienswijze 2.1.

2.21 In de toelichting over Riool staan enkele onjuistheden

Reclamant merkt op dat in Paragraaf 5.3.4 enkele onjuistheden staan en verzoekt dit aan te passen.
Reactie en voorstel:
Wij stellen voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

> Toelichting: In paragraaf 5.3.4 de laatste twee alinea's te vervangen door de volgende tekst: In de in riooldistrict 1 gelegen straten Kerkstraat, Hilleniussingel, Kerstant van den Bergelaan, Willem Nagellaan en Nieuwe Kerkstraat is een rioolvervanging in voorbereiding. Hierbij wordt het huidige gemengde stelsel vervangen door een vuilwaterstelsel en met DI-leiding en wordt 1,72 hectare verhard oppervlak in het openbaar gebied 'afgekoppeld'. Dit betekent dat het wordt voorzien van water passerende verharding of dat de historische bestrating behouden blijft. Gestreefd wordt naar afkoppeling van de hemelwaterafvoer van de woningen.
> In de in riooldistrict 13 gelegen Plaswijcklaan, Heer Vrankenlaan (gedeeltelijk), Jan van Ghestellaan, Berglustlaan (west) en Hoyledesingel is een rioolvervanging in voorbereiding, Bij deze vervanging wordt het bestaande gemengde stelsel vervangen door een nieuw gemengd stelsel met een DI-leiding ten behoeve van het grondwaterniveau. In de nieuwe situatie wordt 1,52 ha verhard oppervlak voorzien van water passerende verharding. Gestreefd wordt naar afkoppeling van de hemelwaterafvoer van de woningen.
> Het doel van de stelselwijziging is om 'droge voeten en natte palen' te bereiken. Hierbij wordt zo veel mogelijk hemelwater in de bodem opgeslagen en daar gezuiverd (water passerende verharding en afkoppeling hemelwater van de daken). Op deze wijze wordt de zuivering van het rioolwater ontlast. De DI-leiding staat in verbinding met het oppervlaktewater en houdt het grondwater in het openbare gebied op een constant peil. Dit is van belang voor de houten paalfunderingen in dit gebied.

2.22 Bouwregels voor bouwwerken in Water – 2

Reclamant merkt op dat in het water achter Straatweg 129 drijvende eilanden en fonteinen zijn aangebracht en recent een kunstwerk in de vorm van een enorme walvishaai. Reclamant vraagt of het bestemmingsplan dergelijke bouwwerken toestaan. Reclamant verzoekt i.i.g. om dergelijke bouwwerken niet toe te staan, zodat de weidse kwaliteit van het water niet wordt verstoord. Dezelfde vraag geldt voor drijvende botenhuizen.

Reactie:
In de bouwregels voor Water – 2 is aangegeven dat in de bestemming niet mag worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken van waterbouwkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d. Het recent aangebracht kunstwerk, maar ook een drijvend botenhuis, valt niet onder de uitzonderingen en is niet toegestaan.

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

2.23 Illegale botenhuizen niet legaliseren met bouwregels

Reclamant maakt uit de regels van het bestemmingsplan op dat de aanwezige illegale (ongeveer 45 stuks) botenhuizen worden gelegaliseerd. Reclamant verzoekt de regels te wijzigen en tot handhaving over te gaan.
Bij strijdigheid 3 is reclamant het niet eens met het doel om botenhuizen onder voorwaarden toe te staan. Doel moet zijn het herstel van groene oevers door illegaliteit tegen te gaan en nieuwe botenhuizen aan strenge voorwaarden te onderwerpen.

Reactie:
Het gemeentelijk beleid is niet gericht op voortzetting van illegale situaties. Bij het aanvragen van een vergunning wordt gekeken naar de regels en vindt een afweging plaats. In de toelichting van het ontwerp is aangegeven hoe wordt omgegaan bij het aanvragen van een vergunning voor een aanwezig botenhuis of overkapping. De meeste strijdigheden zitten vergunningverlening in de weg, zodat een botenhuis of overkapping op veel plaatsen niet is toegestaan.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.24 Bij handhaven dringend optreden bij bepaalde strijdigheden

Het beeldkwaliteitplan mist een plan van aanpak over de handhaving. Reclamant ziet graag hoe bewoners betrokken worden bij de toepassing van de criteria, zodat de procedure transparant wordt uitgevoerd. Ook wil reclamant terugzien welke juridische middelen er zijn om uitvoering te geven aan de handhaving. Er zijn zes strijdigheden: 1) andermans eigendom, 2) op eilanden, 3) meer dan één, 4) op water, 5) grootte en 6) afstand tot erfgrens. Reclamant verzoekt dringend op de harde strijdigheden 1, 2 en 4 streng toe te passen en er nu al op te handhaven.

Reactie:
Het beeldkwaliteitplan is/zal worden vastgesteld door het college van B&W en wordt daarmee een beleidsdocument. In het bestemmingsplan zijn de eisen die worden gesteld aan botenhuizen vertaald.
Het bestemmingsplan biedt in combinatie met het beeldkwaliteitplan voldoende handvatten om te toetsen of een botenhuis gelegaliseerd kan worden. Deze toets is een gemeentelijke beleidsaangelegenheid. Indien niet gelegaliseerd kan worden, is handhavend optreden aan de orde. De handhaving van (bestaande) illegale boothuizen doorloopt een eigen proces en zal gericht zijn tegen het handelen in strijd met de vergunningplicht die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht stelt. De Algemene wet bestuursrecht biedt de juridische middelen om uitvoering te geven aan de handhaving. Het bestemmingsplan is niet het middel om hier selectief mee om te gaan.

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

2.25 Toelichting op overgangsregeling moet duidelijker

Reclamant vindt de toelichting op het overgangsrecht niet duidelijk. Er is geen relatie met de plankaart of de regels en er is geen lijst van illegale botenhuizen. Daarmee is de overgangsregeling onvoldoende verankerd.
Reclamant vreest dat de overgangsregeling 'boterzacht' geformuleerd is en dat bij procedures het hele gemeentelijke beleid ten aanzien van handhaving van de bestaande illegale botenloodsen geen stand zal houden. Reclamant verzoekt de overgangsregeling aan te scherpen, in het bijzonder over strijdigheid 4 en vraagt om een juridisch houdbare verbinding met het bestemmingsplan.
Tot slot vraagt reclamant extra aandacht in het bestemmingsplan op te nemen voor de verplichting om bij de gemeente een vergunning aan te vragen voor bouwwerken als botenhuizen en steigers.

Reactie:
Het is de bedoeling van het bestemmingsplan om helder aan te geven welke situaties legaal en welke illegaal zijn. Extra aandacht is gegeven aan de botenhuizen en de aanlegsteigers. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven hoe wordt omgegaan bij het aanvragen van een vergunning voor een aanwezig botenhuis of overkapping.

Uit de zienswijze blijkt dat het bestemmingsplan onvoldoende duidelijk maakt dat de meeste strijdigheden vergunningverlening in de weg zitten, zodat een botenhuis of overkapping op veel plaatsen niet is toegestaan. De suggestie is ontstaan dat coulant wordt omgegaan bij botenhuizen in de bestemming 'water', waar bedoeld wordt dat coulant wordt omgegaan in situaties waarbij de enige strijdigheid is dat gebouwd is op de bestemming 'water'. Deze situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen bij een ooit speciaal uitgegraven insteekhaven die verder voldoet aan overige eisen zoals op eigen grond, maatvoering of en op bepaalde afstanden.

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

Toelichting: In paragraaf 8.2 de alinea over strijdigheid 4 te vervangen door:
Strijdigheid 4: botenhuis ligt binnen bestemming 'Water'
Als een overkapping/botenhuis is gelegen binnen de bestemming 'water', dan wordt hier voor de bestaande overkappingen/botenhuizen coulant mee omgegaan, maar alleen als van eerdergenoemde strijdigheden geen sprake is. Deze situatie kan zich voordoen bij een ooit speciaal gegraven insteekhaven die verder voldoet aan de overige eisen, op het eigen perceel, bij oevers die niet worden uitgesloten en bij niet meer dan een overkapping of botenhuis op het perceel.
Het blijft nodig om een vergunning aan te vragen, waarmee de bestaande overkapping of het botenhuis gelegaliseerd kan worden.
Nieuwe overkappingen of botenhuizen zijn in de bestemming 'water' niet toegestaan, met uitzondering van een lage overkapping nabij een stedelijke plasoever passend binnen de overige criteria.

3 Vereniging Stedebouwkundig Wijkbehoud Hillegersberg Schiebroek Terbregge

3.1 Structureel groene taluds en middenbermen als Groen bestemmen

Voor de Hilleniussingel, Berglustlaan, pleintje Weissenbruchlaan, Hoyledesingel, Aleyda van Spangensingel, Aleyda van Raephorstlaan, Heer Vrankelaan, Plaswijcklaan, C.N.A. Looslaan geldt dat grasstrook, groene taluds en middenberm als Groen bestemd moeten worden, want deze zijn onderdeel van de groenstructuur. Dit geldt ook voor de uitgegeven grond rond Tennispark Plaswijck en het woongebouw aan de Aleyda van Raephorstlaan.

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

Verbeelding: Op Hilleniussingel, Berglustlaan, pleintje Weissenbruchlaan, Hoyledesingel, Aleyda van Spangensingel, Aleyda van Raephorstlaan, Heer Vrankelaan, Plaswijcklaan en C.N.A. Looslaan de grasstrook, groene taluds en middenberm niet als Verkeer – Verblijfsgebied, maar als Groen te bestemmen.

Uitsnede voorstel waarin rood omlijnd aangegeven de te wijzigen locaties.

3.2 Bestemming Groen is anders in gebruik

Naast de woning aan Straatweg 151 nabij de Molenwerf is op de bestemming Groen een grote schuur gebouwd, zijn terrassen aangelegd en veel bomen gekapt. Reclamant vraagt hoe dat kan.

Reactie:
In de bestemming Groen is deze grote schuur niet toegestaan. Het perceel is in eigendom bij de gemeente en is niet verhuurd of in gebruik gegeven als tuin, waarmee het aanleggen van een terras of het kappen van bomen toegestaan zou kunnen zijn.

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

3.3 Historisch groen als zodanig aangeven

Park Bijdorp is een oude Engelse bijzondere landschapstuin. Dat staat al aangegeven op de kaart van 1805, maar zou nu ook vermeld moeten worden in het bestemmingsplan. Ook de tuin achter het voormalig deelgemeentekantoor, ontworpen door L. Springer is vermeldenswaard, met daarachter bijbehorende vijvers en landtong.

Reactie:
Het is niet noodzakelijk om in het bestemmingsplan de bijzondere kenmerken van het gebied uitputtend te noemen. De bijzondere landschapstuinen, zoals nu genoemd, zijn als Tuin bestemd. Nu in samenhang met overige zienswijzen wordt voorgesteld om het volledige plangebied te voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' wordt daarmee het historisch groen als waardevol aangegeven.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en verwijzen kortheidshalve naar de voorgestelde aanpassingen voor Waarde – Cultuurhistorie 1, bij zienswijze 2.1.

3.4 Foutjes in toelichting over namen gebouwen

De bibliotheek aan de A. v.d. Doeslaan is nu een school en was oorspronkelijk ook als school gebouwd. Het dorpshuis is nu een kinderopvang. Reclamant verzoekt om de toelichting van het bestemmingsplan hierop aan te passen.

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

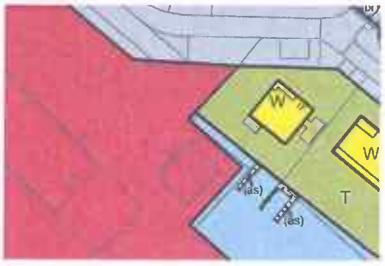
> Toelichting: In de toelichting enkele tekstuele aanpassingen door te voeren van ondergeschikt belang.

3.5 Woningen met tuin zijn geen onderdeel Plaswijckpark

De woningen met tuin aan C.N.A. Looslaan 19 en 21, naast de dienstingang zijn abusievelijk net als in het vigerend bestemmingsplan bij het Plaswijckpark getrokken.

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

Verbeelding: De kavels aan C.N.A. Looslaan 19 en 21 als 'Wonen' en 'Tuin' te bestemmen en de buitenruimte nabij de dienstingang als 'Verkeer – Verblijfsgebied' overeenkomstig onderstaande figuur.



Uitsnede ontwerp

Uitsnede voorstel

3.6 Procedure vaststelling C.V. is niet juist gevolgd

Reclamant is het oneens met het vastgestelde besluit. Het besluit is niet ter visie gelegd. Er zitten hiaten in die reclamant alsnog wil aanvullen.

Reactie:
Het concept voor de cultuurhistorische verkenning is voor advies voorgelegd aan de gebiedscommissie Hillegersberg Schiebroek en is daar op 20 november 2018 in de openbare vergadering aan de orde geweest. Leden van de gebiedscommissie constateren enkele onjuistheden en hebben de CV nader besproken met de opstellers. Een aangepaste CV is volgens de juiste procedure op 3 maart 2020 door het college vastgesteld en heeft ten grondslag gelegen aan het ontwerpbestemmingsplan.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4 Reclamant 4

4.1 Gebrekkig onderzoek naar natuurwaarden

Reclamant stelt dat het onderzoek naar natuurwaarden gebrekkig lijkt. Er blijkt slechts een inventarisatie van andere bureaustukken te zijn gedaan. Gesteld wordt dat er een veldonderzoek zou zijn uitgevoerd, maar dat veldonderzoek ontbreekt. Het is dan ook de vraag of dat onderzoek volstaat, te meer nu in de Flora- en Faunatoets wordt aangegeven dat het onderzoek alleen maar vanaf de openbare weg is gedaan. Nu het grootste deel van het plangebied uit water bestaat, is dit alleen al daarom geen volwaardig onderzoek. Naar de natuurwaarden in het water is kennelijk geen onderzoek gedaan. Verder wordt voor de onderbouwing van de toets gewezen op onderzoeken/documenten uit 2009 en 2011, meer dan 12 resp. 10 jaar geleden en naar een eerder bestemmingsplanonderzoek. Ook dit volstaat niet. Het onderzoek is derhalve niet volwaardig. Dit klemt te meer nu het hier om een gebied gaat dat volgens de gemeente zelf zeer waardevol is qua natuurwaarden.

Reactie
Voor het overwegend conserverend bestemmingsplan is in 2020 een flora- en faunatoets opgesteld. Deze is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat het plan aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van de Wet natuurbescherming. Het begrip 'aanvaardbaar' betekent dat bij de uitvoering van het plan een vrijstelling geldt of een ontheffing mogelijk is.
In de toelichting is aangegeven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen een bestaande bestemming of bij een veranderende bestemming (bijvoorbeeld sloop en nieuwbouw of renovatie) tijdig voorafgaand aan de werkzaamheden nog wel flora- en faunaonderzoek dient te worden uitgevoerd naar de specifieke effecten van de betreffende ontwikkeling op potentieel aanwezige beschermde flora en fauna.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.2 Regels bieden geen bescherming van natuurwaarden

Reclamant vindt het teleurstellend dat er geen regels zijn gesteld ter bescherming van de natuurwaarden. Zo worden ongelimiteerd aanlegsteigers toegestaan. De gevolgen hiervan voor de natuurwaarden en het woon- en leefklimaat zijn niet in beeld gebracht. Niet valt in te zien dat dit verenigbaar is met de bestaande natuurwaarden, laat staan dat de natuurwaarden op deze manier versterkt worden. Evenmin zijn er voorwaardelijke verplichtingen opgenomen om de kansen voor de natuur te verbeteren. Er zijn geen regels opgenomen over b.v. nestverblijven, flora/faunaonderzoek vergroening, e.d.
In de toelichting is het volgende te lezen over de conclusies van het natuuronderzoek: 'Geadviseerd wordt om bij renovatie, sloop en nieuwbouw gebouwen geschikt te maken voor medebewoning door vleermuizen, huismussen, gierzwaluwen of bijen (natuurinclusief bouwen). Kansen voor natuur liggen vooral bij het ontwikkelen van gazon tot kruidenrijke vegetaties en het behouden van het huidige groene karakter van het bestemmingsplangebied. Reclamant begrijpt niet dat er geen regels zijn opgenomen om dit advies daadwerkelijk op te volgen. Verder is niet goed te begrijpen dat aan een groot deel van de gebieden met natuurwaarden een recreatieve bestemming wordt toegekend i.p.v. de groenbestemming met bijvoorbeeld recreatief medegebruik. Daarbij worden er - zo lijkt het in ieder geval - geen beperkingen gesteld aan b.v. de mogelijkheden om hekwerken en andere vergunningsvrije bouwwerken te realiseren. Een ander voorbeeld van het gebrek aan regels ter bescherming van natuurwaarden is de bestemmingsregeling over Water. Daar is onder meer toegestaan: verkeer te water met bijbehorende voorzieningen. Geen enkele beperking aan aard en intensiteit van het verkeer te water wordt gesteld, waarbij ook onduidelijk is wat onder 'bijbehorende voorzieningen' moet worden verstaan. Zoals bekend is het op de plassen inmiddels veel te druk met te veel boten/vaartuigen in lente, zomer en herfst. Veelal dreigen er gevaarlijke situaties te ontstaan door de drukte en het onverantwoorde gedrag op het water. De natuurwaarden en belangen van omwonenden staan dan zwaar onder druk. Na aandringen vanuit de buurt is er sinds kort af en toe een politieboot op het water om de overlast te beteugelen, maar dit is niet structureel. Ook aan de overlast in de zin van zwerfvuil doet de gemeente niets, dat wordt aan omwonenden overgelaten. Dat het ontwerpbestemmingsplan op geen enkele manier

een beperking stelt aan het gebruik van de plassen door onder meer steigers en vaartuigen/ recreatie is een gemiste kans en doet geen recht aan de belangen van natuur.

Reactie:
Het bestemmingsplan is getoetst aan de belangen van natuur en aan de wettelijke vereisten, zoals vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Geconcludeerd wordt dat er geen knelpunten zijn als gevolg van dit bestemmingsplan en dat er kansen zijn voor het behoud van de natuurwaarden en het groene karakter.
In tegenstelling tot wat reclamant beweert, stelt het ontwerpbestemmingsplan wel grenzen aan bouwmogelijkheden voor bijvoorbeeld aanlegsteigers. Ook regelt het bestemmingsplan de aard van het gebruik van bestemmingen, zoals het water. Het bestemmingsplan stelt inderdaad geen grenzen aan de intensiteit van het gebruik zoals het verkeer te water, overigens ook niet voor verkeer te land.
De inspanningen van de gemeente gericht op zwerfvuil worden niet met een bestemmingsplan geregeld.
De zinsnede 'bijbehorende voorzieningen' bij verkeer te water betreft de standaardformulering in Rotterdamse bestemmingsplannen. Hiermee worden de voorzieningen voor de inrichting voor het verkeer bedoeld, zoals onder meer bakens, meerpalen, verkeersborden.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.3 Bestemmingsplan houdt geen rekening met omwonenden

Reclamant geeft aan dat het ontwerp te weinig doet tegen overlast van geluid, stank, afval, verkeersdrukte. De geldende regels over de maximum vaarsnelheid of afval worden onvoldoende in acht genomen. De gemeente staat een steiger in het water toe (vergunning: OMV.15.07.00505), inclusief extra verkeer aantrekkende werking, intensiever gebruik, ondanks protest van buurtbewoners, en treedt nauwelijks op tegen overlast. Dit valt niet te verenigen met het gemeentelijk beleid en doelen over klimaatadaptatie en versterking van "groen / blauwe" waarden.

Reactie:
Het bestemmingsplan stelt inderdaad geen grenzen aan de intensiteit van het gebruik zoals het verkeer te water, overigens ook niet voor verkeer te land. Regels voor maximum vaarsnelheid of afval worden niet in een bestemmingsplan bepaald.
Waarom dit niet te verenigen zou zijn met gemeentelijk beleid en doelen over klimaatadaptatie en wat dit moet betekenen voor het bestemmingsplan wordt niet duidelijk gemaakt.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.4 Parkeernorm moet ook gelden voor toekomstig gebruik

Reclamant wijst op de parkeerregeling en stelt dat deze alleen gekoppeld is aan activiteiten waarvoor een vergunning voor bouwen nodig is. De parkeernormen zijn dus

uitsluitend gekoppeld aan de momentopname van vergunningverlening voor bouwen. Voor de gebruiksfase nadien gelden de parkeernormen niet (meer). Reclamant verzoekt om een zodanige regeling op te nemen, zodat ook toekomstig gebruik aan de parkeernormen blijft voldoen.

Reactie:
De opgenomen parkeerregeling is inderdaad bedoeld om aan te sluiten bij het parkeerbeleid, waarin de parkeernormering is gekoppeld aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of het gebruik van gronden of bouwwerken. Ten onrechte is in artikel 51.1 alleen de activiteit 'bouwen' genoemd en niet de activiteit 'gebruik van gronden en bouwwerken'. Hiertoe wordt voorgesteld artikel 51.1 aan te passen.
Er bestaat geen aanleiding om in de planregel te borgen dat de parkeerplaatsen in stand blijven.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren, doch het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

> Regels: Bij Overige regels, artikel 51.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren uit te breiden, zodat deze komt te luiden:
> Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/of een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren.
> Toelichting: In paragraaf 4.5.9 te verwijzen naar de op dit moment geldende regeling "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022".

5 Van der Feltz advocaten, namens reclamant 5

5.1 Bestemming die niet zal worden gerealiseerd, niet opnemen in bestemmingsplan

Reclamant merkt op dat op het vergunde project op de locatie C.N.A. Looslaan 9 positief is bestemd. Volgens reclamant gebeurt dit ten onrechte, omdat in de toelichting wordt vermeld dat de uitvoering van het vergunde project is gestaakt en dat duidelijk is dat het project ook niet meer zal worden hervat en worden afgerond. Uit de toelichting op het bestemmingsplan volgt verder dat de initiatiefnemer nog geen ander concreet plan voor het perceel bij de gemeente heeft ingediend. Het is volgens reclamant niet nodig om het vigerende bestemmingsplan voor dit perceel te herzien, omdat het op voorhand duidelijk is dat er geen uitvoering aan deze nieuwe bestemming zal worden gegeven. Het getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening om bestemmingen voor dit perceel op te nemen waarvan nu al duidelijk is dat die niet zullen worden gerealiseerd.

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.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.2 Bestemming in strijd met "Bouwen aan een groen Hillegersberg-Schiebroek"

Reclamant geeft aan dat voor het vergunde project een wijziging van de oeverlijn is toegestaan. De oorspronkelijke oeverlijn maakt onderdeel uit van de hoofdstructuur. Dit kan volgens reclamant niet betekenen dat voor alle andere toekomstige projecten de wijziging van de oeverlijn aanvaardbaar is. Het bestemmingplan geeft er geen blijk van het afwegingskader "Bouwen aan een groen Hillegersberg-Schiebroek". De vereiste groene inpassing is niet in de planregels geborgd. Reclamant stelt dat het wijzigen van de oeverlijn geen vereiste is om woningbouw op dit perceel toe te kunnen staat. Er bestaat volgens reclamant geen rechtvaardiging om deze grenslijn voor de hoofdstructuur te doorbreken.

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.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.3 Meer bestemd dan vergund

Reclamant merkt op dat er een vergunning is verleend voor een project voor één grondgebonden villa. In het bestemmingsplan staat in artikel 35.1, sub a, meerdere (gestapelde) woningen toe. De vergunde villa kende ook verschillende (lagere) bouwhoogten terwijl voorliggende woonbestemming een bouwhoogte van 10 meter mogelijk maakt binnen het gehele bouwvlak. Er wordt dus meer mogelijk gemaakt dan is vergund. Het opnemen van een dergelijke bestemming opent daarbij de deuren om via vergunningvrij bouwen en afwijkingen met toepassing van de zogenaamde kruimelgevallenregeling, dus buiten de raad om, nog grotere bebouwing mogelijk te maken. Dat is bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan niet onderkend, mede omdat in de paragraaf 4.2.1 van toelichting op het bestemmingsplan slechts wordt vermeld dat het vergunde project is opgenomen in het bestemmingsplan.

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.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.4 Gevolgen voor waterhuishouding zijn onaanvaardbaar

Reclamant merkt op dat de toelichting van het bestemmingsplan innerlijk tegenstrijdig is, waar het gaat om watercompensatie. Watercompensatie is nodig, omdat extra land is gemaakt door demping, maar de compenserende 4 meter brede gracht langs de C.N.A. Looslaan is wel als bestemd, maar nog niet gerealiseerd.
Reclamant is primair van oordeel dat het dempen van oppervlaktewater ruimtelijk niet moet worden toegestaan. Subsidiair vindt reclamant dat de planregels de realisering van watercompensatie moet waarborgen. Bijvoorbeeld door in de regels een voorwaardelijke verplichting op te nemen om eerst de waterdemping te compenseren. Door dit niet te doen, is sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

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.

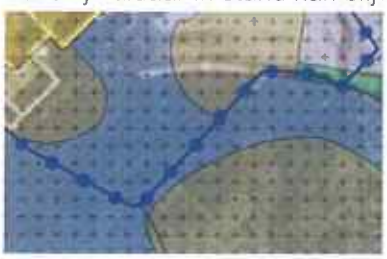
Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.5 Evident privaatrechtelijke belemmering

Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een wijziging van de bestaande waterweg en dat dit niet uitvoerbaar is, omdat er een erfdienstbaarheid op gevestigd is. Dit deel van de plas mag dus niet gedempt worden. Bovendien is het gemeentelijk beleid om de oeverlijnen in stand te laten en om geen omvangrijke bebouwing toe te staan.

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

Verbeelding: Ter plaatse van de aangelegde beschoeiing bij de C.N.A. Looslaan 9 de bestemming 'Tuin' te verkleinen ten gunste van de bestemming 'Water – 2', zodat de oeverlijn aldaar in stand kan blijven, zoals hieronder aangegeven:



Uitsnede ontwerp

Uitsnede voorstel

6 Reclamant 6

6.1 Voorwaarden Van der Valklocatie (C.N.A. Looslaan) opnemen

Reclamant vindt dat de relevante punten uit de stedenbouwkundige richtlijnen (2017) en uitgangspunten (2018) expliciet moeten worden opgenomen. De garantie voor een groensingel, het vrijhouden van zichtlijnen aan weerszijden van de te bebouwen kavel (dus geen bebouwing, beplanting, eventuele landuitbreidingen en aanlegsteigers), het versterken van bestaande zichtlijnen door deze te verruimen, de definitieve locatie met bestemming wonen en het weglaten van 'bij voorkeur' in paragraaf 4.2.6.

Reactie:
De stedenbouwkundige richtlijnen en uitgangspunten zijn vastgelegd. Een aantal van deze regels is opgenomen in het bestemmingsplan: de plaats van de groensingel, de vrij te houden zichtlijnen vanwege bestemming water, regels voor aanlegsteigers, de definitieve locatie met bestemming wonen.
De definitieve inrichting (waaronder beplanting) wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

6.2 Bebouwingsvrije zone van 30 meter nodig nabij Looslaanbrug

Op de Looslaanbrug genieten veel mensen van het weidse uitzicht over de Bergse Achterplas. De kop van de bouwkavel dient ten minste een lengte te hebben van 30 meter waarop geen bebouwing en hoge beplanting zal mogen plaatsvinden om vrije zichtlijnen te behouden. Zie ook zienswijze 1.6.

Reactie:
In de richtlijnen die in het verleden voor dit perceel zijn opgesteld is aangegeven dat bestaande zichtlijnen dienen te worden versterkt. Er is toen een bouwvlak gedefinieerd dat een afstand houdt van 20 meter tot aan de brug. Inmiddels heeft het eiland een totaal andere vorm gekregen en is met een bestemmingsvlak 'Wonen' op meer dan 60 meter van de brug aangegeven waar het woongebouw is toegestaan. Met het respecteren van de stedenbouwkundige randvoorwaarden blijft niet alleen de bestemming vrij van bebouwing, maar wordt ook bij de inrichting van het terrein rekening gehouden met het vrijhouden van te hoge doorgaande beplanting die het zicht op het water zou kunnen belemmeren.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen. (Voor een **extra** bescherming vanuit het oogpunt van cultuurhistorie, zie **zienswijze 2.1**)

6.3 Bouwplan realiseren op aangelegde kelderbak en palen

Nu met de bouw begonnen is, dient de huidige locatie niet meer te worden gewijzigd of uitgebreid. Onder meer om mogelijke schade door verwijdering van de huidige bak aan de plasbodem met al haar watervoerende lagen en daardoor mogelijke schade aan de fundering van omliggende bebouwing te voorkomen.

Reactie:
Nu de ontwikkeling op de verbeelding duidelijk en scherp is begrensd met de ter plaatse aangegeven bestemmingen voor Groen, Water – 2, Tuin en Wonen, is de voorgestelde en vergunde ontwikkeling van de C.N.A. Looslaan in de huidige vorm vastgelegd en is een aanpassing van de regels niet nodig.

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

6.4 Geen projectbestemmingsplan voor Van der Valklocatie (C.N.A. Looslaan)

Reclamant geeft aan dat het voor de gemeente inmiddels duidelijk moet zijn waaraan de ontwikkeling voor de locatie C.N.A. Looslaan moet voldoen. Het toestaan van de mogelijkheid voor een projectbestemmingsplan dient te worden geschrapt. Dat leidt immers alleen tot meer onzekerheid en mogelijk bedreiging van unieke waarden.

Reactie:
Inderdaad is de gemeente al lange tijd in gesprek over deze locatie. Richtlijnen en uitgangspunten zijn vastgelegd. Voor zover deze moeten landen in een bestemmingsplan zijn de regels voor de gemeente helder genoeg. Deze regels zijn opgenomen in het ontwerp dat ter inzage ligt.
Bovenstaande neemt niet weg dat er wettelijk mogelijkheden zijn om van de regels in een bestemmingsplan af te wijken. Daar zijn zorgvuldige procedures voor in het leven geroepen die doorlopen kunnen worden en waaraan gevolg moet worden gegeven.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

6.5 Een appartementengebouw past niet in huidige beeldkwaliteit

Reclamant verwijst naar de welstandsnota, het bijzondere welstandsniveau en het beeldkwaliteitplan. Waarin aangegeven dat nieuwbouw zal moeten inspelen op de karakteristieken van het bestaande (waaronder straatgevels en kapvormen). Dat is niet te verenigen met een appartementengebouw op de Van der Valklocatie aan de C.N.A. Looslaan.

Reactie:
De toelichting schept verwarring over de realisatie van een appartementengebouw aan de C.N.A. Looslaan. Op de verbeelding is precies vastgelegd waar de bestemming Wonen van toepassing is en welke goot- en bouwhoogte daar zijn toegestaan. Binnen dit volume kan een villa gerealiseerd worden, maar deze villa kan ook opgesplitst worden in meerdere appartementen. In dat geval spreekt het plan van een appartementengebouw.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren

6.6 Strenge regels voor oevers Strekkade en oevers Van der Valklocatie

De Strekkade vormt de grens van de Bergse Voorplas waarvoor bescherming wordt gedefinieerd. De Van der Valk-locatie is als grens van de Bergse Achterplas vergelijkbaar met de Strekkade als grens van de Bergse Voorplas. Reclamant vindt daarom dat dezelfde strenge bouwregels en bescherming van de landschappelijke waarden (groene oevers en groene karakter) gelden voor zowel de Strekkade als voor de Van der Valk-locatie. Daarom dient de huidige vorm van de locatie expliciet te worden benoemd in het bestemmingsplan.

Reactie/Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen door het toevoegen van de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 1, zoals kortheidshalve aangegeven bij het voorstel bij zienswijze 2.1

7 Reclamant 7

7.1 Beeldkwaliteitplan Botenhuizen ontbreekt

Reclamant merkt op dat het beeldkwaliteitsplan botenhuizen (cpt juni 2021) ontbreekt, terwijl er in dit document criteria opgenomen zijn voor overkappingen en botenhuizen en de situering op percelen. Reclamant verzoekt dit document zo spoedig mogelijk beschikbaar te maken.

Reactie:
Naar aanleiding van dit verzoek is het concept op 18 januari 2022 toegezonden.
Het concept beeldkwaliteitsplan is in 2021 met de gebiedscommissie besproken en het definitieve plan zal in 2022 door het college worden vastgesteld. Het opstellen van beleid ligt in de bevoegdheid van het college van B&W. Dit beleidsdocument is vertaald in regels voor het bestemmingsplan. Dat is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

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

7.2 Vereiste voor minimale doorvaart bij overkappingen ontbreekt

In de bouwregels voor aanlegsteigers worden eisen gesteld aan de maatvoering van steigers om een goede doorvaart te bewerkstelligen. Reclamant mist deze eisen bij de regels (26.2.4 en 26.2.5 ter zake) voor overkappingen voor boten.
Reclamant vraagt in het bijzonder aandacht voor zijn specifieke situatie als (mede) eigenaar van een hoekperceel aan de Straatweg 156.
In de regels is geen rekening gehouden met het in stand blijven/houden van de mogelijkheid van in- en uitvaart vanuit het eigen perceel. In deze specifieke situatie is de doorvaart al beperkt door een steiger en botenhuis en het lijkt reclamant noodzakelijk dat in de toekomst bij bouw van en afgifte van vergunningen voor overkappingen/ botenhuizen als vergunningseis wordt gesteld dat de doorvaart door deze bouwwerken niet wordt beperkt.

Reactie:
Het is van belang dat de nieuwe bouwmogelijkheid niet ten koste gaat van de bereikbaarheid van percelen over water. Daarom dient rekening te worden gehouden met de doorvaartbreedte. De bereikbaarheid verandert niet als overkappingen gerealiseerd worden in de bestemming Tuin. De bereikbaarheid speelt dus alleen bij stedelijke oevers en juist in dit specifieke geval.

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

> Regels: Aan artikel 26.2.4 Overkappingen voor boten stedelijke oever toe te voegen "mits voldoende doorvaartbreedte resteert en", zodat het volgende van toepassing is: Bij percelen breder dan 9 meter is achterop het perceel binnen de bestemming Tuin / Water - 2, een open overkapping voor een boot toegestaan, mits voldoende doorvaartbreedte resteert en met inachtneming van de volgende voorwaarden:

7.3 Illegale bouw botenhuizen niet soepeler beoordelen dan legale

Alhoewel het Beeldkwaliteitplan botenhuizen in de beschikbare documenten ontbreekt lijkt reclamant uit de toelichting op te kunnen maken dat de vergunningseisen voor nieuw te bouwen bouwwerken anders zijn dan voor bestaande (zonder vergunning gebouwde) bouwwerken, waarbij er dan voor bestaande bouwwerken soepeler met de regels zal worden omgaan. Reclamant verneemt graag of dit het geval is en zo ja, lijkt het hem niet juist dat zonder vergunning gebouwde werken soepeler worden behandeld dan nieuw aan te vragen bouwwerken.

Reactie:
Met het introduceren van een beeldkwaliteitplan voor botenhuizen is een nieuw beoordelingskader gegeven voor bestaande botenhuizen. De regels in het bestemmingsplan moeten voldoende duidelijk maken welke botenhuizen of steigers zijn toegestaan, zodat handhavend kan worden opgetreden.
De overgangsregeling voorziet in de situaties die strijdig waren en nog steeds zijn met de regels in dit bestemmingsplan. Per geval wordt beoordeeld of sprake kan zijn van legalisatie (door middel van vergunningverlening). Dit hangt onder andere af van de mate van strijdigheid. Behoorlijk bestuur dient te voorzien in een nieuwe afweging. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven hoe botenhuizen en aanlegsteigers geregeld zijn, waaronder door het aanvragen van een vergunning. De meeste strijdigheden zitten vergunningverlening in de weg. Wel wordt coulant omgegaan in situaties waar de enige strijdigheid is dat een botenhuis gebouwd is op de bestemming 'water'. Deze situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen bij een ooit speciaal uitgegraven insteekhaven die verder voldoet aan overige eisen zoals op eigen grond, maatvoering of afgesproken afstanden. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor een strak handhavingsbeleid.
Om die reden is gekozen om de mogelijkheid te behouden om anders te oordelen over bestaande gevallen dan over nieuwe gevallen.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

8 Wille Donker namens St. Plaswijckpark en St. Beheer Plaswijckpark

8.1 Geen algeheel bouwverbod oeverzone Plaswijckpark

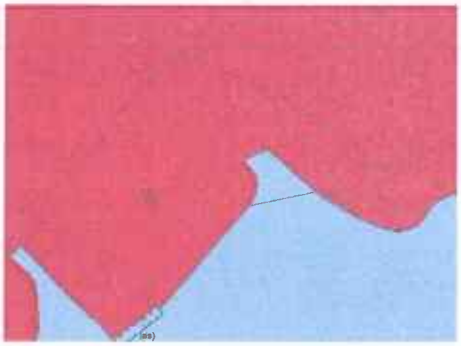
Reclamant complimenteert de achterliggende visie en het streven naar het behoud van het groene raamwerk in het gebied en kan zich vinden in het doel van het bestemmingsplan, zoals beschreven in de kennisgeving.
Tegen de in de kennisgeving omschreven bedoeling van het bestemmingsplan kan reclamant echter niet goed plaatsen waarom de oeverzone van Plaswijckpark onder de nu opgelegde beperking (0% bebouwing toegestaan) dient te worden gebracht. De ratio van het bestemmingsplan dwingt daar niet toe. Botenhuizen en overkappingen zijn aan Plaswijckpark vreemd. De beperking sluit ook niet aan bij de cultuurhistorie van Plaswijckpark. Kenmerkend voor de oorspronkelijke opzet van Plaswijckpark was de Engelse Tuin die, geheel in stijl, aan de kop ervan en gelegen aan de plas, beschikte over een theehuis. Het theehuis is in de jaren '60 afgebroken maar de Engelse Tuin is in zijn oorspronkelijke verschijningsvorm behouden gebleven. Het uitsluiten van iedere bebouwing op de strook gelegen aan de plas, waar voorheen het theehuis stond, ligt ook vanuit de cultuurhistorie niet voor de hand. Natuurlijk mogen eisen worden gesteld aan eventuele bebouwing op dat terrein. In het bestemmingsplan kunnen daartoe voorzieningen worden getroffen. Een algeheel bouwverbod acht reclamant te ver gaan.
Reclamant verzoekt dan ook om het bestemmingsplan zó vast te stellen, dat niet elke vorm van bebouwing op de strook gelegen aan de plas wordt uitgesloten. Reclamant wenst aan te sluiten bij de regeling van het nu nog vigerende bestemmingsplan.

Reactie:
Voor het Plaswijckpark zijn drie bouwvlakken gegeven die voor 100% bebouwd mogen worden. In het ontwerpbestemmingsplan is een brede oeverzone gegeven waar in het ontwerpbestemmingsplan geen gebouwen meer zijn toegestaan (zone 0%). De onbenutte bouwmogelijkheid van 941 m^2 is toebedeeld aan de restzone, zodat daar in het ontwerpbestemmingsplan 3,5% voor gebouwen geldt.
Voor het behoud van cultuurhistorische waarden en het groene raamwerk is een algeheel bouwverbod voor de oeverzone dringend gewenst. Het opnieuw realiseren van een theehuis, of dergelijk, binnen de oorspronkelijke opzet en stijl van het park is onder de gegeven voorwaarden prima te realiseren binnen de zone waar in het ontwerpbestemmingsplan 3,5% voor gebouwen geldt, zolang maar sprake is van een gepaste afstand tot de oever. Er bestaat geen bezwaar om de 3,5% zone rond Ecotopia iets ruimer in te tekenen, nu daar in de huidige situatie reeds een stevige groene oever met bomenrij aanwezig is en behouden kan blijven.

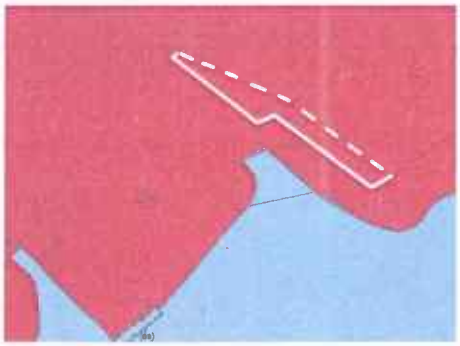
Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

> Toelichting: In de toelichting in 4.5.11 de volgende passage op te nemen:
> Op de verbeelding zijn drie bouwvlakken aangegeven die volledig bebouwd kunnen worden. Verder geldt voor zo'n 9 ha dat 3,5% bebouwing is toegestaan en in de zone

langs de plas geldt voor ongeveer 1 ha dat 0% aan gebouwen is toegestaan. Het totale oppervlak voor gebouwen blijft daarmee gelijk aan het vorige bestemmingsplan.
Verbeelding: Nabij Ecotopia de zone waar 3,5% aan gebouwen is toegestaan iets breder aan te geven. De afstand van de zone tot de oever bedraagt daardoor op die plek niet minimaal 16 meter, maar nog minimaal 10 meter. Het maximale percentage voor bebouwing blijft 3,5 en is (afgerond) ongewijzigd ten opzichte van de situatie in het ontwerpbestemmingsplan.



Uitsnede ontwerp



Uitsnede voorstel, in wit de verschoven zone

9 Reclamant 9

9.1 Drijvende woning is een gebouw met bouwvlak

Reclamant geeft aan dat zijn drijvende woning een gebouw is, dat als zodanig dient te worden bestemd met een bouwvlak.

Reactie:
Voor het bestemmen van woonschepen wordt met een functieaanduiding de ligplaats op de verbeelding aangegeven. In de bestemming 'Water – 2' zijn bouwregels en bebouwingsnormen opgenomen voor woonschepen binnen die aanduiding.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

9.2 Maximale bouwhoogte van 3,5 meter voor het drijvende gebouw

Reclamant geeft aan dat recent gebouwde recreatiewoningen op de wal 3,5 meter hoog mogen zijn en verzoekt deze maat ook voor de drijvende woning aan te houden, zodat de woning kan voldoen aan de eisen van het bouwbesluit. De woning wordt daarmee overigens niet hoger dan woningen op de wal.

Reactie:
Ook bij de geldende maximale bouwhoogte van 3 meter is het mogelijk dat de drijvende woning kan voldoen aan het bouwbesluit. Stedenbouwkundig is het niet gewenst een hogere bouwhoogte toe te staan, juist vanwege de open ligging aan de plas.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

9.3 Tuin bij drijvende woning als Tuin bestemmen

Reclamant geeft aan dat de tuin bij de drijvende woning al jaren wordt gebruikt als tuin en daarom ook als tuin dient te worden bestemd. In de tuin staan twee schuren. Die staan ten onrechte niet op de kaart.

Reactie:
De locatie is in eigendom van de gemeente en heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Groen'. In de huurovereenkomst uit 1995 is met de huurder het beoogde gebruik afgesproken voor een siertuin en een ligplaats van een woonschip. Zonder voorafgaande toestemming is het oprichten van opstallen verboden. Van toestemming is geen sprake. De twee schuren staan terecht niet op de kaart.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

9.4 De aanlegsteiger bij de drijvende woning aangeven

Reclamant geeft aan dat de aanlegsteiger ten onrechte niet op de verbeelding van het bestemmingsplan staat.

Reactie:
De aanlegsteiger staat terecht niet op de verbeelding. Een aanlegsteiger is slechts toegestaan binnen de bouwregels voor de aanduiding van het woonschip. Daarbuiten is geen aanlegsteiger toegestaan.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

9.5 Begrenzing van de bestemming aan de oostzijde is onduidelijk

Reclamant twijfelt aan dat de juiste ligging van de lijnen aan de oostzijde van het perceel, gerelateerd aan de luchtfoto, en vraagt om uitsluitsel.

Reactie:
Het gehuurde betreft een deel van het kadastrale perceel (ca. 700m^2 op nr. 16) en een stukje (ca. 75m^2) van de Bergse Voorplas. Het gehele kadastrale perceel 16 is als Groen bestemd. De lijn aan de oostzijde is dus niet de grens van het gehuurde, maar van het kadastrale perceel.

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

9.6 De ligplaats voor woonschip Strekkade 62 alsnog aangegeven

Reclamant geeft aan dat er al sinds jaar en dag een ligplaats is voor een woonschip ter plaatse van Strekkade 62. Deze ligplaats behoort te worden benoemd en te worden ingetekend.

Reactie:
In de Verordening Woonschepen is bepaald dat aan de Strekkade op 58 en 59 een ligplaats is toegestaan. De ligplaats op nummer 59 is opgeheven en het daar gelegen woonschip afgevoerd. Op Strekkade 62 is geen ligplaats toegestaan en daarom ook niet aangegeven. In de (oude) huurovereenkomsten is bepaald dat er zonder toestemming geen opstallen zijn toegestaan. Voor opstallen is geen toestemming gegeven. In het ontwerp geldt hier de bestemming Recreatie – Jacht- en passantenhaven. Gebouwen zijn niet toegestaan en er is ook geen bouwvlak aangegeven.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

9.7 Schuur nabij Strekkade 62 intekenen op de verbeelding

Reclamant heeft op de locatie nabij Strekkade 62 ook een schuur die niet is ingetekend.

Reactie:
Op de locatie met bestemming Recreatie – Nutstuin zijn in de regels bebouwingsnormen opgenomen voor gebouwen, zoals schuren, waardoor het niet nodig is gebouwen in te tekenen. De maximale hoeveelheid bebouwing (1,5%) is bereikt. In combinatie met zienswijze 4.18 bestaat er geen bezwaar om de huidige twee gebouwtjes binnen de bestemming Recreatie – Nutstuin met een bouwvlak aan te geven.

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

> Regels: Artikel 23.2.2.lid c "het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 1,5." te vervangen door "gebouwen zijn uitsluitende binnen het bouwvlak toegestaan."
> Verbeelding: Op de verbeelding twee bouwvlakken aangeven ter plaatse van de huidige gebouwen, zoals hieronder aangegeven.

Uitsnede ontwerp

Uitsnede voorstel

10 Reclamant 10

10.1 Mogelijkheid voor afwijken bebouwing Strekkade 35

Reclamant constateert dat een deel van de rechtsongelijkheid voor percelen aan de Strekkade is weggenomen, omdat nu de bestemming recreatie geldt. Toch is er nog

steeds sprake van onterechte, ook nog eens ongemotiveerde rechtsongelijkheid. Als voorbeeld worden Strekkade 42 en 36 genoemd. Voor de ene helft van de percelen aan de Strekkade geldt een (veel) ruimer bebouwbaar grondoppervlak dan voor de andere helft, waaronder het perceel van reclamant.
Reclamant verzoekt om in ieder geval voor zijn perceel een minimale bebouwing toe te staan van 70 m^2. Hierbij kan eventueel aansluiting gezocht worden bij de door het College gebruikte criteria voor verruiming, zoals gegeven in het besluit uit 2018 voor het veel kleinere perceel Strekkade 36. Bij de motivering om daar af te wijken is het volgende meegegeven:

> *Aan het plan kan medewerking gegeven worden, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het bouwvoorstel. De strook langs het water is expliciet bedoeld voor kleinschalige vakantiehuisjes waarin niet-permanent gewoond wordt. Met voorstel worden de toegestane bouwhoogte en maximale oppervlaktemaat overschreden. Dit is echter niet van een dusdanige orde dat dit ruimtelijk op onoverkomelijke bezwaren stuit. De bouwhoogte van 3.5 meter in plaats van 3,0 meter zal in de praktijk door bomen en overige beplanting niet of nauwelijks waargenomen kunnen worden. Binnen de maximale hoogte van 3 meter is zeer weinig te realiseren dat architectonische net iets interessanter is dan de huidige wat sleetse bebouwing in deze strook. In het vervolg uitgaan van iets hogere bebouwing kan dan ook een goede aanzet zijn tot vernieuwing van deze strook. De maximale oppervlaktemaat van 50 m2 is bedoeld om een ruimtelijk luchtig beeld te houden. Aan weerzijden van de beoogde bebouwing is er een bestemming Tuin', waarin slechts kleine bouwwerken zijn toegestaan. Het beoogde luchtige beeld is hiermee voldoende gewaarborgd, zodat een kleine overschrijding van de oppervlaktemaat hier voorstelbaar is.*

Reclamant verzoekt in elk geval om op te nemen dat er ruimte is om gemotiveerd af te wijken en meer toe te staan dan de 40 m^2.

Reactie

De stedenbouwkundige onderbouwing en motivering voor nummer 36 is van toepassing op een kavel met afmetingen die niet representatief zijn voor de overige kavels. De overige kavels zijn of juist kleiner, of juist minimaal 2x zo groot. Bovendien is inmiddels sprake van nieuwe inzichten en een grotere waardering voor te beschermen waarden.
Het ligt in de bedoeling om de bouwmogelijkheden in balans te brengen. Eveneens is het de bedoeling om het ruimtelijk beeld luchtig te houden, als onderdeel van de voorgestelde bescherming door middel van 'Waarde – Cultuurhistorie 1', en dat wordt niet gehaald als nummer 36 de nieuwe norm is. Niet alleen is het nodig het oppervlak van gebouwen te begrenzen. Het is ook nodig om per bouwperceel de som van alle mogelijkheden voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals luifels, prieeltjes, botenhuizen en overkappingen voor boten te begrenzen. Dat kan niet als het (grond)oppervlak van een botenhuis of overkapping niet wordt meegeteld.
Met een maximaal percentage van 10 voor gebouwen en de bovengrens van 70 m^2 en 15 procent voor alle bouwwerken wordt alleen voor de grotere kavels aan de Strekkade meer ruimte gegeven, terwijl het beeld toch luchtig blijft.

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

Regels: In artikel 21.2 sub d. te schrappen: "Het (grond)oppervlak van een botenhuis of overkapping voor een boot wordt hierin niet meegeteld."
Na artikel 21.2 een sublid 'Afwijken van de bouwregels' in te voegen dat luidt:
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21.2 sub d. tot een maximum b.v.o. van 70 m^2 voor de recreatiewoning plus overige gebouwen, onder voorwaarde dat het bebouwingspercentage voor gebouwen niet groter is dan 10 en het ingenomen grondoppervlak van alle gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde niet groter is dan 15 % van het bouwperceel.

10.2 Mogelijkheid voor afwijken bouwhoogte Strekkade 35

Aanvullend op de onderbouwing bij zienswijze 10.1 vraagt reclamant om een bouwhoogte van 3,5 meter toe te staan, of in ieder geval de ruimte op te nemen om gemotiveerd af te kunnen wijken van de 3 meter boven maaiveld die nu geldt.

Reactie:
Ten tijde van het verlenen van de vergunning voor Strekkade 36 is een hoogte van 3,5 meter toegestaan. Door voortschrijdend inzicht is nu duidelijk dat hierbij onvoldoende rekening is gehouden met de aanblik vanaf de Strekkade. De strook met recreatiewoningen is afgeschermd met een lange, hoge haag, waardoor de recreatiewoningen aan het zicht onttrokken zijn. 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. Vandaar dat in het vervolg wordt vastgehouden aan een maximumhoogte van 3,0 meter.
De hoogte van 3,5 meter is destijds vergund om initiatiefnemers meer mogelijkheden te geven om een recreatiewoning te maken. Daarbij is achteraf te constateren dat het private belang te veel aandacht kreeg t.o.v. publieke belang. Ook is na de bouw van de recreatiewoning aan de Strekkade 42 duidelijk geworden dat met een maximumhoogte van 3,0 meter een prima, ruime recreatiewoning te realiseren is. Deze recreatiewoning is precies 3 meter hoog.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11 De Bok Roijers Gasseling advocaten, namens reclamant 11

11.1 Bouwhoogte 3,5m voor Strekkade 32B zoals vergund opnemen

De bestaande, vergunde recreatiewoning van cliënt is gelegen vlak bij de erfgrens en heeft als adres Strekkade 32B. Die recreatiewoning ligt op minder dan 1,5 meter tot die erfgrens. Op grond van de regels valt die afwijking onder de bescherming van het overgangsrecht. Bij het perceel is in bijlage 5 van de regels ten onrechte geen afwijkende bouwhoogte opgenomen. Er is vergunning gegeven voor een bouwhoogte van 3,5 meter boven maaiveld. Op grond daarvan verzoekt reclamant om bijlage 5 te wijzigen.

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

> Regels: In bijlage 5 bij de regels het adres van reclamant Strekkade 32B te noemen en in de kolom met aanvullende bijzonderheden op te nemen: 'maximale bouwhoogte van 3,5 meter boven maaiveld.'

11.2 Maximaal oppervlak Strekkade 32B gelijktrekken met Strekkade 36

Reclamant merkt op dat de gemeente voor een recreatieve bestemming een maximum oppervlak van 40m^2 passend vindt voor de percelen op de Achterplas, maar zelfs daar wordt bij afwijken gemiddeld 54m^2 toegestaan. Reclamant meent dat heden aansluiting gezocht moet worden bij een meer recente stedenbouwkundige benadering van de gemeente zelf en verwijst naar de omgevingsvergunning voor Strekkade 36.
Ten tijde van die vergunningverlening gold er voor dat perceel Strekkade 36 op grond van het huidige bestemmingsplan een bebouwingsmaximum van 50 m^2. Door middel van die vergunning is afwijking van het bestemmingsplan toegestaan ter uitbreiding van de bebouwing op het perceel Strekkade 36 tot een bebouwingsmaximum van 68,3 m^2. Aan die afwijking ligt volgens de verleende vergunning een motivering ten grondslag. (Zie ook zienswijze 10.1.)
Concluderend verzoekt reclamant om de bouwregels voor zijn perceel zodanig aan te passen, dat voor zijn perceel een toegestaan bebouwingsmaximum van 68,3 m^2 (in plaats van 40 m^2) gaat gelden.

Reactie: (gelijk aan reactie 10.1)
De stedenbouwkundige onderbouwing en motivering voor nummer 36 is van toepassing op een kavel met afmetingen die niet representatief zijn voor de overige kavels. De overige kavels zijn of juist kleiner, of juist minimaal 2x zo groot. Bovendien is inmiddels sprake van nieuwe inzichten en een grotere waardering voor te beschermen waarden.
Het ligt in de bedoeling om de bouwmogelijkheden in balans te brengen. Eveneens is het de bedoeling om het ruimtelijk beeld luchtig te houden, als onderdeel van de voorgestelde bescherming door middel van 'Waarde – Cultuurhistorie 1', en dat wordt niet gehaald als nummer 36 de nieuwe norm is. Niet alleen is het nodig het oppervlak van gebouwen te begrenzen. Het is ook nodig om per bouwperceel de som van alle mogelijkheden voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals luifels, prieeltjes, botenhuizen en overkappingen voor boten te begrenzen. Dat kan niet als het (grond)oppervlak van een botenhuis of overkapping niet wordt meegeteld.
Met een maximaal percentage van 10 voor gebouwen en de bovengrens van 70 m^2 voor gebouwen en 15 procent voor alle gebouwen en bouwwerken samen wordt alleen voor de grotere kavels aan de Strekkade meer ruimte gegeven, terwijl het beeld toch luchtig blijft.

En aanvullend op de reactie gegeven bij zienswijze 10.1:
De bij zienswijze 10.1 voorgestelde mogelijkheid voor afwijken van het bouwoppervlak leidt voor het perceel van reclamant niet tot het toestaan van een groter oppervlak voor bebouwing. De verhoging is niet aan de orde, omdat het bouwperceel van reclamant niet groter is dan 299 m^2.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

12 De Bok Roijers Gasseling advocaten, namens reclamant 12

12.1 Voor Strekkade 52 de maximale bouwhoogte aanpassen

Reclamant is eigenaar en gebruiker van perceel Strekkade 52. In de bouwregels is in bijlage 5 voor dit perceel een maximale bouwhoogte van 2,5 meter opgenomen. Voor reclamant is vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening als vanuit het gelijkheidsbeginsel onbegrijpelijk dat voor zijn perceel een lager maximum voor de bouwhoogte geldt dan het voornoemde standaard-maximum van 3,0 meter op grond van artikel 21.2 sub h.
Op grond van laatstgenoemde bepaling mag op een thans nog onbebouwd perceel, waaraan op grond van het ontwerpbestemmingsplan voor het eerst een recreatieve bestemming wordt gegeven, wel nieuwbouw plaatsvinden met een maximum bouwhoogte van 3,0 meter. Kennelijk ligt aan die laatstbedoelde bouwregel ten grondslag, dat een dergelijke maximum bouwhoogte van 3,0 meter voor recreatieve nieuwbouw aan de Strekkade geoorloofd is vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening. In dat kader valt niet in te zien, waarom voor het perceel van cliënt aan de Strekkade 52 een lager maximum aan bouwhoogte zou moeten gelden van 2,5 meter.
Verder wijst cliënt nog op de omgevingsvergunning, die het college van B&W op 7 september 2018 aan een derde heeft verleend voor nieuwbouw op het perceel Strekkade 36 (met dezelfde recreatieve bestemming). Blijkens die vergunning gold voor dat perceel Strekkade 36 voorafgaand aan de vergunningverlening van 7 september 2018 een maximum bouwhoogte (volgens het thans nog geldende bestemmingsplan) van 3,0 meter. Blijkens de voornoemde vergunning is sedert de verlening daarvan op dat perceel Strekkade 36 een maximale bouwhoogte van 3,5 meter toegestaan. Die afwijking van het bestemmingsplan is gemotiveerd in de vergunning. (*Zie ook andere zienswijzen.)*
Op grond van deze recente planologische benadering van het college van B&W én daarnaast ook op grond van het gelijkheidsbeginsel is reclamant van mening dat het in de bouwregels van artikel 21.2 sub h. genoemde maximum aan bouwhoogte van 3,5 meter ook zou moeten gelden voor zijn perceel aan de Strekkade 52.
Reclamant verzoekt om de bouwregels voor zijn perceel Strekkade 52 zodanig aan te passen, dat voor dat perceel een toegestane maximale bouwhoogte van 3,5 meter gaat gelden (in plaats van 2,5 meter).

Reactie:
Het ligt in de bedoeling om de bouwmogelijkheden in balans te brengen. Eveneens is het de bedoeling om het ruimtelijk beeld luchtig te houden. Niet alleen is het nodig het oppervlak van gebouwen te begrenzen, ook de hoogte bepaalt het ruimtelijk beeld. Het eerder toegestane oppervlakte van hoofdgebouw en bijgebouw ligt boven het voorgestelde percentage van 10 voor gebouwen en boven de voorgestelde bovengrens van 70 m^2 voor gebouwen. Het toestaan van een maximale bouwhoogte van 3,5 meter voor beide gebouwen leidt tot een aantasting van het luchtige beeld.

Het is echter niet doelmatig om de maximale bouwhoogte voor de recreatiewoning te beperken tot 2,5 meter, waar elders 3 meter als standaard geldt. De maximale bouwhoogte van 2,5 meter blijft wel voor het bijgebouw van toepassing.

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

> Regels: In Bijlage 5 bij de regels voor Strekkade 52 bij de bijzonderheden 'met maximale bouwhoogte van 2,5' voor de recreatiewoning te schrappen.

13 De Bok Roijers Gasseling, namens reclamant 13

13.1 Meer oppervlak voor bebouwing toestaan op Strekkade 53

Reclamant is van oordeel dat het standaard bebouwingsmaximum van 40 m^2 - en daarmee dus ook het voor perceel Strekkade 53 in bijlage 5 opgenomen totale bebouwingsmaximum (voor recreatiewoning en bijgebouw) van eveneens 40 m^2 - te gering is en dat dit in ieder geval voor dit perceel dient te worden verhoogd.

Reactie:
De stedenbouwkundige onderbouwing en motivering voor nummer 36 is van toepassing op een kavel met afmetingen die niet representatief zijn voor de overige kavels. De kavel van reclamant is zo'n 20 m breed en 38 m lang en daarmee fors groter dan die van Strekkade 36. Om grotere kavels meer ruimte te geven, terwijl het beeld toch luchtig dient te blijven is bij zienswijze 10.1 voorgesteld een regeling op te nemen voor afwijken van de bouwregels: met een maximaal percentage van 10 voor gebouwen en de bovengrens van 70 m^2 en 15 procent voor alle bouwwerken.

De aanvullende bijzonderheden voor Strekkade 53 zijn niet langer doelmatig als de voorgestelde afwijkingsmogelijkheid genoemd bij zienswijze 10.1 wordt overgenomen.

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

> Regels: In Bijlage 5 van de regels voor Strekkade 53 de aanvullende bijzonderheden te schrappen:
> recreatiewoning maximaal 30 m^2 met maximale bouwhoogte van 3 m, plus
> maximaal een bijgebouw van 10 m^2 met maximale bouwhoogte van 2,6 m plus
> luifel met grondoppervlak van 20m^2 en maximale bouwhoogte van 2,5m

14 De Bok Roijers Gasseling, namens reclamant 14

14.1 Meer oppervlak voor bebouwing toestaan op Strekkade 50

Reclamant is van oordeel dat zowel het standaard bebouwingsmaximum van 40 m^2 als het voor reclamant in bijlage 5 opgenomen totale bebouwingsmaximum van 45 m^2 te gering zijn en dat deze in ieder geval voor zijn perceel dienen te worden verhoogd.

Reactie:
De stedenbouwkundige onderbouwing en motivering voor nummer 36 is van toepassing op een kavel met afmetingen die niet representatief zijn voor de overige kavels. De kavel van reclamant is zo'n 25 m breed en 37 m lang en daarmee fors groter dan die van Strekkade 36. Om grotere kavels meer ruimte te geven, terwijl het beeld toch luchtig dient te blijven is bij zienswijze 10.1 voorgesteld een regeling op te nemen voor afwijken van de bouwregels: met een maximaal percentage van 10 voor gebouwen en de bovengrens van 70 m^2 en 15 procent voor alle bouwwerken.

De aanvullende bijzonderheden voor Strekkade 50 zijn niet langer doelmatig als de voorgestelde afwijkingsmogelijkheid genoemd bij zienswijze 10.1 wordt overgenomen.

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

> Regels: In Bijlage 5 van de regels voor Strekkade 50 de aanvullende bijzonderheden te schrappen:
> recreatiewoning maximaal 35 m^2 met maximale bouwhoogte van 3 m, plus maximaal een bijgebouw van maximaal 10 m^2 met maximale bouwhoogte van 2,5m

15 Stichting BIZ Hillegersberg

15.1 Na transformatie nog steeds detailhandel toestaan

Reclamant houdt graag de mogelijkheid open dat er na transformatie van een bedrijfspand in het zuidelijk gedeelte van de Bergse Dorpsstraat ook weer detailhandel zou kunnen komen. Reclamant ondersteunt de transformatie in het zuidelijk deel van de Bergse Dorpsstraat van harte. Er lijkt, ook op termijn, een overschot aan detailhandelsruimte te zijn. Langdurige leegstand moet worden voorkomen. Als echter in een pand aldaar wel een goede invulling kan worden gegeven met een detailhandelsvestiging, dan zou dat wel mogelijk moeten zijn, omdat anders de pandeigenaar onevenredig schaden zou ondervinden.

Reactie:
De transformatie is inmiddels in gang gezet. In het gemeentelijk beleid is het noodzaak om het overschot aan detailhandel terug te dringen en detailhandel meer te concentreren in aangewezen gebieden. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan verwijst in paragraaf 4.3.1 naar de concept gebiedskoers detailhandel. De basis voor de gebiedstypering in het gebied en de daaropvolgende aanpassing van de bestemming is ontwikkeld in een gezamenlijke visie van gemeente en eigenaren van panden in het gebied. De Gebiedskoers Detailhandel is inmiddels door het college vastgesteld (25 januari 2022), waarmee het gebied is aangewezen als Transformatiemixgebied. Onevenredige schade wordt niet verwacht, zeker omdat er nu juist sprake is van het toevoegen van functies, waar eerst slechts detailhandel was toegestaan. De locaties waar nu detailhandel aanwezig is, behouden de mogelijkheid voor detailhandel. (Buiten het bestemmingsplan om is detailhandel alleen mogelijk na het doorlopen van een extra procedure, waaraan gekoppeld voorwaarden/afwegingen.

Waar deze horde voorheen juist gold voor andere functies, geldt deze horde nu voor het toevoegen van detailhandel in deel van het gebied.)

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

15.2 In detailhandel geen flitsbezorgdiensten toestaan

Reclamant ziet graag een aanpassing van de definitie van detailhandel en van winkel, zodanig dat flitsbezorgdiensten daar niet binnen passen. Nu lijken flitsbezorgdiensten zich te kunnen vestigen midden in het winkelgebied. Reclamant vindt het zeer ongewenst dat bezorgdiensten van winkelruimte een niet voor publiek toegankelijk magazijn maken. Reclamant wenst dat in winkelruimten het publiek tijdens reguliere openingstijden gezellig kan 'shoppen'. Reclamant voegt daaraan toe dat alleen een baliefunctie van de ruimte ook nog geen gewenste detailhandel/winkel maakt.

Reactie:
Landelijk is er een verschuiving te zien van fysiek winkelen naar online winkelen. Ondernemers en klantenplatforms spelen in op deze trend, passen activiteiten aan, komen met nieuwe concepten, nieuwe diensten, al dan niet 24*7 aangeboden.
Dat is zowel een bedreiging als een kans voor de huidige detailhandelsvestigingen.
Het is nodig om naar de planologische impact te kijken van alle nieuwe typen activiteiten en in hoeverre deze aansluiten binnen de huidige mogelijkheden.
Op 3 februari 2022 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen om de vestiging van flitsbezorgsupermarkten met dark stores tijdelijk te bevriezen. Op dit moment wordt er gewerkt aan een paraplubestemmingsplan om deze specifieke vorm van detailhandel te reguleren.

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

15.3 Verbod op uitstallen deelvervoer op trottoirs in winkelgebied

Reclamant ziet graag een verbod opgenomen op het plaatsen van bedrijfs- en deelfietsen, -scooters en dergelijke op de trottoirs in het winkelgebied. Trottoirs zijn bedoeld voor voetgangers, voor winkelend publiek. Door het parkeren op trottoirs van vervoermiddelen verliest een trottoir die functie. Dat moet voorkomen worden. Trottoirs in het winkelgebied zijn al zo smal, ook al door de huidige inrichting met aan nietjes geparkeerde fietsen.

Reactie:
De bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het verblijfsgebied zijn binnen de Rotterdamse standaard bewust flexibel gehouden. Dat biedt ruimte om bij de inrichting meer maatwerk te kunnen leveren. Het aanleggen van parkeerplaatsen voor fietsen, auto's of andere vervoermiddelen is onderdeel van het inrichtingsplan (met eigen procedure, afwegingen) en wordt niet in een bestemmingsplan vastgelegd. In het bestemmingsplan is er niet voor gekozen om bepaalde locaties volledig uit te sluiten voor het stallen van fietsen of voertuigen. De APV bepaalt dat fietsen, maar ook de

brommerautootjes op het trottoir geplaatst mogen worden. De APV maakt geen onderscheid naar deelfietsen of dergelijke.
Het bedrijfsmatig aanbieden van vervoermiddelen op de openbare weg is echter een bedrijfsactiviteit met ruimtelijke impact welke niet zonder meer overal toegestaan is. Bovendien is deze branche in ontwikkeling. Buiten het bestemmingsplan om worden afspraken gemaakt met de aanbieders van vervoermiddelen.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

16 Fundament Advocatuur, namens VvE

De VvE betreft de eigenaren van de panden aan de Bergse Dorpsstraat, Kerkstraat en Oude Raadhuislaan, die bestaan uit drie bouwlagen. De panden hebben detailhandel in de plint. Het gebruik van de eerste en tweede verdieping geeft een gemengd beeld: deels woningen en deels gebruik voor detailhandel, voornamelijk opslag.

16.1 Definitie van enkelbestemming ontbreekt

Op ruimtelijkeplannen.nl staat de term 'Enkelbestemming'. Deze term is niet gedefinieerd. Reclamant verzoekt om dit alsnog te doen in de toelichting en/of regels.

Reactie:
Het bestemmingsplan voldoet aan de landelijke eisen en begripsbepalingen. Het begrip 'enkelbestemming' is een gangbaar begrip en staat tegenover de 'dubbelbestemming'. De dubbelbestemmingen overlappen de enkelbestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en dubbelbestemmingen. Het hele plangebied moet volledig gedekt zijn door enkelbestemmingen. Voor de dubbelbestemmingen is dit laatste niet van toepassing. In de toelichting is paragraaf 4.5 gebruikt voor extra toelichting op de juridische planbeschrijving met daarin aandacht voor begrippen zoals enkelbestemmingen, dubbelstemmingen, gemengde bestemmingen, gebiedsaanduidingen en te beschermen waarden.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

16.2 Opslag en administratie op verdiepingen toestaan

Reclamant geeft aan dat onder de huidige regeling op de verdieping meer is toegestaan. Diverse ondernemers hebben op de verdieping plaats ingeruimd voor enige opslag of administratie. Reclamant verzoekt de inperking op te heffen en in ieder geval de opslag en administratie voor de ondernemers mogelijk te maken op de eerste en tweede verdieping.

Reactie:
In de regels van het vigerend bestemmingsplan is het bijbehorend gebruik voor opslag- en administratieruimte van detailhandel niet in de bestemmingsomschrijving opgenomen. Gezien het jarenlange gebruik en de typologie van de huidige situatie van

kleinschalige winkel- en bedrijfsruimte bestaat er geen bezwaar om dit alsnog op te nemen voor zowel de bestemming Detailhandel als de gemengde bestemming.

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

> Toelichting: In paragraaf 4.5.2 aangeven: "Op de verdiepingen zijn woningen toegestaan, alsmede bij de begane grond behorende opslag- en administratieruimten.
> Regels: Aan artikel 8, 9 en 10 een specifieke gebruiksregel voor bijbehorende opslag toevoegen, luidende:
> 8.3.2 Bijbehorende opslag / 9.3.3 Bijbehorende opslag / 10.3.3 Bijbehorende opslag
> De verdiepingen mogen mede worden gebruikt voor bijbehorende opslag- en administratieruimte, mits de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen.

16.3 Ook wonen toestaan op de verdiepingen Bergse Dorpsstraat

Reclamant begrijpt dat ter plaatse van de 'enkelbestemming' Detailhandel alleen detailhandel is toegestaan. Dat komt niet overeen met het gangbare gebruik, waar al lang ook sprake is van wonen op de verdiepingen. Nu moet in de toelichting bij het bestemmingsplan worden gelezen dat ook woningen mogelijk zijn bij detailhandel, maar dat is te zeer verholen. Een koper van een appartement, die in het bestemmingsplan nakijkt of bewoning wel mogelijk is, zal mogelijk terugdeinzen na bestudering van de plankaart en regels. Dat is onwenselijk.

Reactie:
In de regels is in de bestemmingsomschrijving (artikel 8.1) aangegeven dat woningen op de verdiepingen zijn toegestaan. Alleen de naam van de bestemming is zeker niet voldoende om te begrijpen welk gebruik is toegestaan of welke bouwregels er gelden. Dat geldt niet alleen voor detailhandel, maar bijvoorbeeld ook voor een gemengde bestemming. In Rotterdam is het gebruikelijk om de standaard bestemming te gebruiken die het meest past bij de functie op het maaiveld. In dit geval detailhandel.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

16.4 Geen woningen toestaan in winkelplint

Reclamant geeft aan dat de begane grond van het gemeenschappelijk bezit detailhandel moet behouden. Wonen of een andere bestemming is ongewenst, want dit zou de loop in een winkelstraat kunnen onderbreken en minder attractief zijn voor publiek en ondernemers. Een winkelstraat is immers geen rij solitaire winkels, maar een plek waar publiek van de ene naar de andere winkel loopt.

Reactie:
Wij ondersteunen de opvatting van reclamant. Op de begane grond van de bestemming Detailhandel is de functie wonen niet toegestaan. Aanpassing van de regels is niet nodig.

Voorstel:

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

16.5 Bij aanduiding detailhandel ook opslag en administratie op verdiepingen

Reclamant erkent het leegstandsprobleem en juicht maatregelen toe om ook ander gebruik mogelijk te maken voor wat betreft het zuidelijk deel van de Bergse Dorpsstraat. Ook hier vraagt reclamant de inperking voor opslag en administratieruimte op de verdiepingen te schrappen.

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

Regels: Aan de bestemming Gemengd – 1 toe te voegen hetgeen vermeld bij zw. 7.2.

16.6 Detailhandel mogelijk op locatie Kerkstraat

Reclamant vindt het niet duidelijk wanneer en waarom detailhandel in gemengde bestemmingen niet gewenst is. Dit klemt omdat Kerkstraat 8 en Oude Raadhuislaan 2 tot en met 22 nu nog detailhandel hebben, waar dit niet meer is toegestaan. Reclamant ziet als vereniging van eigenaren graag dat percelen binnen de vereniging een gelijke bestemming hebben. De vereniging heeft binnen de splitsingsakte afspraken gemaakt over het gebruik en die manier volstaat, zodat een planologische aanpassing niet nodig is.

Reactie:
In de toelichting is het gemeentelijk beleid rond detailhandel toegelicht. In paragraaf 4.3.1 is toelichting gegeven bij de gebiedskoers en de daarin gewenste transformatie van het winkelgebied. Het eerste deel van de Kerkstraat/hoek Oude Raadhuislaan ligt daarbij op het grensvlak van het transformatiegebied. Het is beter om de door reclamant voorgestelde grens aan te houden, zodat de eenheid van de VvE eenzelfde bestemming geldt en detailhandel mogelijk blijft op de begane grond. Temeer ook omdat aan de overzijde van de Kerkstraat voorgesteld wordt om detailhandel toe te blijven staan. (Ambtshalve A2)

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

Verbeelding: Op de verbeelding Kerkstraat 8 en Oude Raadhuislaan 2-22 niet als Gemengd - 2, maar als Detailhandel te bestemmen.
Regels: In de bestemmingsomschrijving van Gemengd – 2 is art 10.1 lid d. over toestaan van horeca op de begane grond niet meer van toepassing.

Uitsnede ontwerp

Uitsnede voorstel

17 Fundament Advocatuur, namens Slagerij Tol

17.1 Functie magazijn toestaan op Oude Raadhuislaan 26-28

Reclamant geeft aan dat in de gemengde bestemming het vergunde magazijn niet is toegestaan en ziet graag dat deze bestemming eraan wordt toegevoegd. Reclamant geeft aan dat het vergunde magazijn twee bouwlagen heeft.

Reactie:
Het terrein achter de winkels heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming Achterbouw en is bestemd voor aanbouwen en/of bijgebouwen behorend bij een hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel, met daarbij behorende erf, opslag en werkterreinen. Er bestaat geen bezwaar om hier de bestemming Detailhandel te gebruiken, zodat de rechten niet beperkt worden en het terrein als magazijn van de slagerij gebruikt kan blijven worden. De maximale bouwhoogte van 5m80 was al aangegeven.

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

Verbeelding: Op de verbeelding kadastraal perceel 825 niet als Gemengd – 2, maar als Detailhandel te bestemmen.

Uitsnede ontwerp

Uitsnede voorstel

17.2 Geen gemengde bestemming voor terrein achter winkels

Reclamant is eigenaar van de percelen met kadastraal nummer 1979 en 825. Reclamant constateert dat het gehele terrein achter de winkels is bestemd als

"Gemengd". Dat betekent dat het mogelijk is om op perceel met kadastraal nummer 891 een woning te bouwen. Daardoor zou reclamant geen toegang meer hebben tot zijn percelen. Dat is uiteraard niet wenselijk. Dat perceel behoort bestemming "erf' te hebben, zodat de toegang tot de percelen gewaarborgd blijft.

Reactie:
Het terrein achter de winkels heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming Achterbouw, inclusief erf etc. Er bestaat geen bezwaar om hier de bestemming Detailhandel te gebruiken, zodat de rechten niet beperkt worden. Deze bestemming heeft nog meer de voorkeur nu in reactie op zienswijze 7.6 en 8.1 wordt voorgesteld om Detailhandel te gebruiken voor de locatie op de hoek met de Kerkstraat. De toegang tot de percelen is ter plaatse geregeld via het recht van overpad en wordt niet in het bestemmingsplan vastgelegd.

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

Verbeelding: Op de verbeelding het terrein achter de winkels niet als Gemengd – 2, maar als Detailhandel te bestemmen.

Uitsnede ontwerp

Uitsnede voorstel

18 Reclamant 18, namens 40 pandeigenaren/ondernemers

18.1 Na transformatie nog steeds detailhandel toestaan

Reclamant geeft aan dat het winkelcentrum jarenlang structurele leegstand gekend heeft met alle negatieve gevolgen van dien. In nauwe samenwerking met de Gemeente en de BIZ hebben ook pandeigenaars zich verenigd het tij te keren en het gebied weer aantrekkelijk te maken. De resultaten zijn uiteindelijk te zien en worden als voorbeeld gebruikt. Reclamant beseft dat het om een momentopname gaat, blijft dus alert en zal reageren op wijziging van de marktomstandigheden.
Het zuidelijke deel van de Bergse Dorpsstraat is door verruiming van de gebruiksmogelijkheden weer ingevuld met functies die geen echte detailhandel zijn. In dit transformatiegebied zijn nieuwe ondernemers gevestigd die zo veel vertrouwen hebben in het gebied dat ze hun pand hebben gekocht. Deze trend ziet reclamant ook elders in het gebied en is gunstig voor de stabiliteit. Ondernemers die eigenaar zijn van hun pand hebben een grotere binding met het gebied en zijn bereid zich daarvoor in te zetten.

Reclamant geeft aan dat ook na transformatie de mogelijkheid voor detailhandel moet blijven bestaan. Zonder dat de gemeente met aanvullende eisen komt die dat onhaalbaar maakt. Reclamant ondersteunt de transformatie. Er lijkt, ook op termijn, een overschot aan ruimte voor detailhandel te zijn. Langdurige leegstand moet worden voorkomen. Indien een pand aldaar wel een goede invulling met detailhandel kan worden gegeven dan moet dit mogelijk zijn, om onevenredige schade te voorkomen.

Reactie: (gelijk aan reactie bij 15.1)
De transformatie is inmiddels in gang gezet. In het gemeentelijk beleid is het noodzaak om het overschot aan detailhandel terug te dringen en detailhandel meer te concentreren in aangewezen gebieden. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan verwijst in paragraaf 4.3.1 naar de concept gebiedskoers detailhandel. De basis voor de gebiedstypering in het gebied en de daaropvolgende aanpassing van de bestemming is ontwikkeld in een gezamenlijke visie van gemeente en eigenaren van panden in het gebied. De Gebiedskoers Detailhandel is inmiddels door het college vastgesteld (25 januari 2022), waarmee het gebied is aangewezen als Transformatiemixgebied. Onevenredige schade wordt niet verwacht, zeker omdat er nu juist sprake is van het toevoegen van functies, waar eerst slechts detailhandel was toegestaan. De locaties waar nu detailhandel aanwezig is, behouden de mogelijkheid voor detailhandel. (Buiten het bestemmingsplan om is detailhandel alleen mogelijk na het doorlopen van een extra procedure, waaraan gekoppeld voorwaarden/afwegingen. Waar deze horde voorheen juist gold voor andere functies, geldt deze horde nu voor het toevoegen van detailhandel in deel van het gebied.)

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

18.2 Geen flitsbezorgdiensten toestaan binnen definitie detailhandel

Reclamant ziet graag de definitie van detailhandel en van winkel zodanig gewijzigd dat flitsbezorgdiensten daar niet binnen passen. Nu lijken flitsbezorgdiensten zich te kunnen vestigen midden in het winkelgebied. Dat is zeer ongewenst, zij maken van een winkelruimte waar het tijdens de reguliere winkelopeningstijden het publiek gezellig kon 'shoppen' een niet voor publiek toegankelijk magazijn. Overigens maakt voor reclamant alleen een baliefunctie van de ruimte ook nog geen gewenste detailhandel/ winkel.

Reactie: gelijk aan reactie bij 15.2
Landelijk is er een verschuiving te zien van fysiek winkelen naar online winkelen. Ondernemers en klantenplatforms spelen in op deze trend, passen activiteiten aan, komen met nieuwe concepten, nieuwe diensten, al dan niet 24*7 aangeboden.
Dat is zowel een bedreiging als een kans voor de huidige detailhandelsvestigingen.
Het is nodig om naar de planologische impact te kijken van alle nieuwe typen activiteiten en in hoeverre deze aansluiten binnen de huidige mogelijkheden.
Op 3 februari 2022 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen om de vestiging van flitsbezorgsupermarkten met dark stores tijdelijk te bevriezen. Op dit moment wordt er gewerkt aan een paraplubestemmingsplan om deze specifieke vorm van detailhandel te reguleren.

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

18.3 Verbod voor bedrijfs- en deelfietsen in trottoir winkelgebied opnemen

Reclamant ziet graag een verbod op het plaatsen van bedrijfs- en deelfietsen, scooters en -brommers en kleine brommerautootjes op de trottoirs in het winkelgebied. Trottoirs zijn bedoeld voor voetgangers, voor winkelend publiek. Door het parkeren op trottoirs van voertuigen verliest een trottoir zijn functie. Dat moet voorkomen worden. Trottoirs in het winkelgebied zijn al zo smal, ook al door aan nietjes geparkeerde fietsen.

Reactie: gelijk aan reactie bij 15.3
De bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het verblijfsgebied zijn binnen de Rotterdamse standaard bewust flexibel gehouden. Dat biedt ruimte om bij de inrichting meer maatwerk te kunnen leveren. Het aanleggen van parkeerplaatsen voor fietsen, auto's of andere vervoermiddelen is onderdeel van het inrichtingsplan (met eigen procedure, afwegingen) en wordt niet in een bestemmingsplan vastgelegd. In het bestemmingsplan is er niet voor gekozen om bepaalde locaties volledig uit te sluiten voor het stallen van fietsen of voertuigen. De APV bepaalt dat fietsen, maar ook de brommerautootjes op het trottoir geplaatst mogen worden. De APV maakt geen onderscheid naar deelfietsen of dergelijke.
Het bedrijfsmatig aanbieden van vervoermiddelen op de openbare weg is echter een bedrijfsactiviteit met ruimtelijke impact welke niet zonder meer overal toegestaan is. Bovendien is deze branche in ontwikkeling. Buiten het bestemmingsplan om worden afspraken gemaakt met de aanbieders van vervoermiddelen.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

19 Reclamant 19

19.1 Na transformatie nog steeds detailhandel toestaan

Reclamant is voorstander van de verruiming van de mogelijkheden voor het zuidelijk deel van de Bergse Dorpsstraat. Reclamant is echter geen voorstander van een uitsterfregeling, zodat detailhandel niet/nooit meer mogelijk zal kunnen zijn. Het moet mogelijk blijven dat detailhandel zich hier kan vestigen.

Reactie: (gelijk aan reactie bij 15.1)
De transformatie is inmiddels in gang gezet. In het gemeentelijk beleid is het noodzaak om het overschot aan detailhandel terug te dringen en detailhandel meer te concentreren in aangewezen gebieden. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan verwijst in paragraaf 4.3.1 naar de concept gebiedskoers detailhandel. De basis voor de gebiedstypering in het gebied en de daaropvolgende aanpassing van de bestemming is ontwikkeld in een gezamenlijke visie van gemeente en eigenaren van panden in het gebied. De Gebiedskoers Detailhandel is inmiddels door het college vastgesteld (25 januari 2022), waarmee het gebied is aangewezen als Transformatiemixgebied. Onevenredige schade wordt niet verwacht, zeker omdat er nu

juist sprake is van het toevoegen van functies, waar eerst slechts detailhandel was toegestaan. De locaties waar nu detailhandel aanwezig is, behouden de mogelijkheid voor detailhandel. (Buiten het bestemmingsplan om is detailhandel alleen mogelijk na het doorlopen van een extra procedure, waaraan gekoppeld voorwaarden/afwegingen. Waar deze horde voorheen juist gold voor andere functies, geldt deze horde nu voor het toevoegen van detailhandel in deel van het gebied.)

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

19.2 Opnieuw horeca toestaan op adres Freerickspläats 22A

Reclamant geeft aan dat dit pand vanaf de bouw, samen met de nrs 24A en 26A, een horecabestemming heeft (restaurant Kam Sang). In het vigerend bestemmingsplan geldt voor deze drie panden dat horeca is toegestaan. Na verloop van tijd heeft de horecaondernemer zijn werkzaamheden voortgezet in twee panden en is het derde pand een kledingwinkel geworden. Op dit moment staat de winkel leeg.
Reclamant ziet in de huidige situatie weinig interesse in detailhandel en verzoekt om de aanduiding 'horeca' te gebruiken en lichte horeca of bijvoorbeeld een afhaalzaak toe te staan.
Op dit moment is het voor de verhuurder niet duidelijk wat nu precies wel en niet is toegestaan ter plaatse. Dit bemoeilijkt de verhuur. Het beperken van de inrichtingen die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht helpt reclamant hierbij niet.
Bij het toestaan van een horeca/afhaal-achtige activiteit op Freerickspläats 22A zal meer 'loop' in de straat ontstaan wat de omgeving goed zal doen. Overlast van bezorgfietsen of -auto wordt voorkomen door de pal erachter gelegen bijbehorende parkeerplaats in de Freerickshof.

Reactie:
In het vigerend plan is met een aanduiding aangegeven dat horeca is toegestaan. Er bestaat geen bezwaar om deze planologische mogelijkheid wederom op te nemen.

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

> Verbeelding: Op de verbeelding op het adres Freerickspläats 22A de aanduiding 'horeca toegestaan' opnemen.

20 Reclamant 20

20.1 Kaart met perceelindeling is verouderd

Reclamant constateert dat de kaart met de perceelindeling (bijlage 3 bij de regels) is verouderd. De kadastrale grenzen staan niet juist op deze kaart. Reclamant vraagt geen aanpassing van beleid of regels, wel een juiste weergave van de situatie.

Reactie:
De opmerking van reclamant is correct. De kaart met perceelindeling dateert van 2009.

Op die kaart staan perceelnummers, zoals gehanteerd door de watersportvereniging. Een groot deel van die percelen heeft geen eigen kadastraal nummer. Het is goed om in de tabel de juiste kadastrale percelen te benoemen, om twijfel te voorkomen. Omdat op ruimtelijkeplannen.nl wel de juiste kadastrale ondergrond is af te lezen, hoeft er geen twijfel te zijn.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen door in Bijlage 3 bij de regels niet alleen de adresnummers, maar ook de kadastrale perceelnummers aan te geven.

Regels: Bijlage 3 Perceelindeling Recreatie – 1 aanvullen met kadastrale nummers.

21 Reclamant 21

21.1 Recreatiewoning van 44 m^2 toestaan op perceel 330

Reclamant geeft aan dat het vloeroppervlak van het huisje al sinds 2003 groter is dan in de regels is aangegeven en 44 m^2 bedraagt. Desondanks is het huisje met deze maat niet opgenomen in de tabel voor recreatiewoningen. Reclamant verzoekt dit aan te passen.

Reactie/voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen: Eiland 10 nr 330, kadastraal ged. 2499, 44 m^2

21.2 Gemeente moet handhavend optreden tegen overschrijdingen

Reclamant doet een dringend beroep om de handhaving van de door de gemeente voorgestelde regelgeving niet over te laten aan het bestuur van de watersportvereniging Ons Buiten, maar ook zelf als gemeente op te treden tegen overschrijdingen op de Bergse Achterplas.
Het bestuur van de watersportvereniging kent slechts beperkte bevoegdheden en kan weliswaar in extreme een lid royeren, maar daarmee nog niet direct die persoon van zijn perceel verdrijven.

Reactie:
Het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om handhavend op te treden.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

21.3 Regeling opnemen om overlast pleziervaartuigen te beheersen

Reclamant is van mening dat dit bestemmingsplan onvoldoende regelgeving voorstelt om de (geluids-)overlast van pleziervaartuigen te kunnen beheersen en ziet hier graag meer specifieke regelgeving voor.

Reactie:
Het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om handhavend op te treden.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

22 Reclamant 22

22.1 Bouwwerk voor stallen boot valt binnen toegestane bouwvolume

Reclamant geeft aan dat sinds 1996 op het perceel een 'botenloods', dat wil zeggen een bouwwerk voor het stallen van een boot aanwezig is. Het bouwwerk valt binnen de vergunde bebouwing. In 2010 heeft de gemeente dit bevestigd en aangegeven dat op het perceel (recreatiewoning 442, kadastraal perceel 1924) totaal 131m^2 aan bebouwing is toegestaan. Dit oppervlak is nu in de tabel van het ontwerp opgenomen.

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

Regels: Aan artikel 20.2.3 Overkapping voor een boot, toevoegen dat dit ook geldt voor perceel 442.
Verbeelding: Ter plaatse van perceel 442 op de verbeelding het bouwwerk aan te geven met de "specifieke bouwaanduiding – overkapping (sba-ovk)".

Uitsnede ontwerp

Uitsnede voorstel

23 Reclamant 23, namens huurder perceel Bergse Achterplas

23.1 Huidige overkapping is geen botenloods

Reclamant maakt bezwaar tegen de term 'botenloods' op perceel 430. Het begrip is hier niet van toepassing. Het is een open geheel, zonder zijwanden en is daarmee te definiëren als afdak/overkapping. De overkapping is niet strijdig met het vigerende bestemmingsplan en de regelgeving van watersportvereniging 'Ons Buiten'. De overkapping over de gegraven insteekhaven ligt binnen de perceelsgrenzen met vrij doorzicht en is nauwelijks zichtbaar vanaf de plas en andere percelen. Met de buurman van het naburige perceel is overleg geweest over de uitvoering. Er is geen sprake van aantasting van het groene karakter van de omgeving.

Reactie:
In het ontwerpbestemmingsplan wordt de term botenloods alleen nog gebruikt voor de loods nabij de Ringdijk, waarin het vaartuig van de hulpdienst wordt gestald. Daarnaast wordt in het ontwerpbestemmingsplan gesproken over 'botenhuis' of 'overkapping voor een boot'. Een overkapping ten behoeve van het stallen van een boot is tevens in het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. In artikel 1 is de definitie gegeven.

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

23.2 Overkapping in Recreatie – 1 toestaan via overgangsrecht

Reclamant stelt dat sinds de oprichting in 2007 er geen klachten of negatieve opmerkingen zijn over de overkapping.
Reclamant merkt op dat het begrip botenloods uit het vigerend plan is aangevuld met het begrip 'overkapping'. Daarmee lijkt de gemeente meer ruimte te willen creëren om handhavend op te treden. Reclamant vindt dat de situatie van de recreatiewoningen aan de Strekkade veel gelijkenis heeft met de eilandjes op de Achterplas. En dat daarom de botenhuizen/overkappingen op de eilandjes niet uitgesloten mogen worden van een overgangsregeling.
Reclamant heeft in 2001 vergunning gekregen van watersportvereniging Ons Buiten om een deel van de aanwezige steiger te vervangen door een insteekhaven waarvoor een stuk van het eilandje moest worden afgegraven. De overkapping ligt volgens reclamant binnen de perceelsgrenzen met vrij doorzicht zowel vanaf de plas als vanaf het perceel en is nauwelijks zichtbaar vanaf de plas en andere percelen. Er is geen aantasting van het groene karakter van de omgeving.
Reclamant verwacht een gelijke behandeling en geen gecreëerde uitzonderingspositie voor de overkapping op perceel 430. Reclamant doet hierbij beroep op coulance voor legalisatie van de overkapping op perceel 430 die al 15 jaar aanwezig is. Reclamant refereert hierbij aan het botenhuis Bergse Achterplas, perceel 214, eiland 7 dat als passend is gesitueerd en in 2009 is gelegaliseerd.
Reclamant is graag bereid in nader overleg de mogelijkheid te onderzoeken om de overkapping op perceel 430 uit te voeren als groen dak, zodat deze nog meer opgaat in de natuurlijke omgeving dan nu het geval is.

Reactie:
De overkapping is gebouwd op gronden met de bestemmingen (oud) 'Recreatieve voorzieningen IV' en 'Water II'. Binnen deze bestemmingen is een botenloods, anders dan een botenloods ten behoeve van hulpdiensten, niet toegestaan. In het voorgaande bestemmingsplan moet een botenloods in de breedste zin van het woord worden geïnterpreteerd, namelijk een bouwwerk dat wordt gebruikt voor het overdekt stallen van een boot. De huidige overkapping wordt gebruikt voor het stallen van een boot en is daarmee, naar definitie van het voorgaande bestemmingsplan, dus een botenloods. De overkapping is dus niet, zoals reclamant lijkt te suggereren, een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat op grond van artikel 8.8 (oud) is toegestaan. De overkapping is dus in strijd met het voorgaande bestemmingsplan en tevens met het huidige bestemmingsplan.
Ook valt dit bouwwerk niet onder het overgangsrecht, omdat er niet de benodigde omgevingsvergunning voor is afgegeven door het college van burgemeester en wethouders.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

24 Hendriks Advocatuur, namens watersportvereniging 'Ons Buiten'

24.1 Molenweide voor 1/3 bestemmen als parkeerterrein

Reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen tot aanleg van parkeerplaatsen nabij de steigers van de vereniging aan de Molenwerf. Hier geldt in het vigerende plan de bestemming Groen en er is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (A) ten behoeve van de aanleg van een parkeerterrein met een ontsluitingsweg. Een en ander onder voorwaarde dat het beoogde parkeerterrein een minimumafstand 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.
Reclamant verwijst naar de toelichting op het bestemmingsplan uit 2009/2012 waarin de aanleiding voor de wijzigingsbevoegdheid is meegegeven. De aanleiding 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 minimumafstand 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.
De destijds ingediende bezwaren op de wijzigingsbevoegdheid zijn ongegrond verklaard, waardoor de wijzigingsbevoegdheid onderdeel uitmaakt van het vigerend plan.

Reactie:
De aanleiding om in het bestemmingsplan uit 2009/2012 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen is gedeeltelijk achterhaald. Zo is bijvoorbeeld een oplossing gevonden voor het knelpunt van de vuilophaaldienst. Verder is in paragraaf 4.4.2 aangegeven dat het college niet langer de behoefte heeft om hier een parkeerterrein te (laten) realiseren.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

24.2 Wijzigingsbevoegdheid voor parkeerterrein Molenweide

Reclamant verzoekt primair een gedeelte van circa een derde van de Molenweide als parkeerterrein te bestemmen en subsidiair in het nieuwe bestemmingsplan alsnog een wijzigingsbevoegdheid op te nemen als in het vigerende bestemmingsplan is neergelegd in artikel 32 eerste lid, onder a.

Reactie:
Voor een directe bestemming kan niet worden gekozen, nu het plan onvoldoende concreet is en niet is aangetoond of dit plan passend of financieel uitvoerbaar is. Verder is in paragraaf 4.4.2 uitgelegd dat het college niet langer de behoefte heeft om

voor een dergelijk plan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, onder andere omdat hier al meer dan 10 jaar geen gebruik van gemaakt is.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

25 Watersportvereniging 'Ons Buiten'

Naast onderstaande verwijst reclamant naar zienswijze AG Hendriks Advocatuur m.b.t. de Molenweide (zw. 24).

25.1 Aanpassingen voor maximaal grondoppervlak in Bijlage 4

Reclamant verzoekt in de lijst (Bijlage 4 vd regels) maximaal grondoppervlak meer dan 40m^2 de volgende wijzigingen en toevoegingen aan te willen brengen.

eiland 1:

A.	perceel 76	56 m^2 (was 44 m^2)
B.	perceel 84	56 m^2 (was 47 m^2)

eiland 7:

C.	perceel 218	60 m^2 (was 48 m^2)
D.	perceel 238	62 m^2 (was 45 m^2)
E.	perceel 270	45 m^2 (niet eerder op de lijst)

eiland 11:

F.	perceel 402	67 m^2 (was 55 m^2)
G.	perceel 406	50 m^2 (niet eerder op de lijst)

Ad A: huisje is 44 m^2, graag legalisatie van broeikas van 12 m^2
Ad B: In 2008 is de bebouwing op 47m^2 gezet, zijnde het huisje. Toen is de schuur van 9 m^2 niet meegerekend. Graag legalisatie van deze 9 m^2.
Ad C: -
Ad D: ten tijde van de opmeting in 2008 was de bebouwde oppervlakte al 62 m^2. De bewoner van dit huisje wist niet van de opmetingen en heeft toen pas te laat aan de bel getrokken om het correcte aantal m2 door te geven.
Ad E: ten tijde van de opmeting in 2008 was de bebouwde oppervlakte al 45 m2 (getuige ook het taxatierapport van dit perceel van voor 2008). De toenmalige eigenaar heeft kennelijke deze 45 m2 niet doorgegeven.
Ad F: toen de huidige eigenaar dit huisje in 2018 kocht was de bebouwde oppervlakte geen 55 m^2 (zoals in de lijst uitzonderingen vermeld) maar 67 m^2. Huidige eigenaar voelt zich niet verantwoordelijk voor dit verschil en vraagt om legalisatie.
Ad G: toen de huidige eigenaar dit huisje in augustus 2021 kocht bleek de bebouwde oppervlakte 50 m^2 te zijn. Huidige eigenaar voelt zich niet verantwoordelijk voor deze overschrijding en vraagt om legalisatie.

Reactie:
Er bestaat geen bezwaar tegen het overnemen van de gevraagde broeikas en de aangepaste oppervlaktematen, nu sprake is van een meer gedetailleerd beeld van de huidige legale situatie. De watersportvereniging hanteert ook binnen de vereniging strenge bouwregels voor de toegestane bebouwing op de recreatiepercelen. Voor een beter overzicht van de toegestane situatie is het gewenst om in de tabel bij de regels

ook de percelen op te nemen waar geen sprake is van een overschrijding van de 40 m^2 aan grondoppervlak.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:
Regels: In bijlage 4 van de regels een extra kolom op te nemen, waarin aangegeven het kadastrale perceelnummer. In de tabel van bijlage 4 ook de perceelnummers op te nemen waarvoor een maximaal grondoppervlak van 40m2 van toepassing is. En voor de zeven genoemde adressen de gevraagde wijzigingen op te nemen.

Bestemming Recreatie - 1		
Eilandnummer	'perceelnummer'	maximaal grondoppervlak meer dan 40 m2
1	70	57
	72	45
	74	45
	76	44
	80	52
	84	47
2	90	44

Uitsnede ontwerpbestemmingsplan

Bestemming Recreatie - 1			
Eilandnummer + perceelnummer	kadastraal kavelnummer	maximaal grondoppervlak	
Eiland 1			
70	ged.2373	57	
72	ged.2373	45	
74	ged.2373	45	
76	ged.2373	44	(Tevens is een broeihas van 12 m2 toegestaan.)
80	ged.2373	52	
84	ged.2373	55	
Eiland 2			
90	ged.2373	44	
92	ged.2373	40	
94	ged.2373	40	
Eiland 3			

Uitsnede voorstel

25.2 Steunt toestaan overkapping voor boot op perceel 430

Reclamant ondersteunt het bezwaar dat een van de leden op persoonlijke titel maakt tegen het gestelde in Hoofdstuk 8 Handhaving, art 8.2 Overkappingen/botenhuizen, inzake het moeten afbreken van het "botenhuis" op perceel 430 aan de Bergse Achterplas. Reclamant geeft als motief dat de overkapping is gebouwd in 2001. In het bestemmingsplan Kern en Plassen 2009 wordt de bouw van botenhuizen niet toegestaan. Hier is echter sprake van een overkapping.

Reactie/Voorstel:
Het botenhuis is inderdaad een overkapping. Met verwijzing naar zienswijze 23.1 stellen wij u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

25.3. Nadere regels voor fonteinen en verlichting

Het belangrijkste punt in het beeldkwaliteitplan is het behoud van het groene aanzicht en het natuurlijke karakter van de plasoevers en de oevers van de eilanden. De

toetsingscriteria richten zich enerzijds op de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing en anderzijds op de architectonische beeldkwaliteit. Wij vinden dat fonteinen daar vanwege hun vorm, als veroorzaker van onnatuurlijke waterbeweging en vanwege het lawaai dat ze maken niet in passen.
Bouwwerken in het water zijn in strijd met het bestemmingsplan. Tevens willen wij verzoeken om nadere regels te stellen voor verlichting op en langs de plasoevers en op de eilanden ten behoeve van het natuurlijke karakter van het gebied en de biodiversiteit die gestoord wordt door overmatige verlichting.
Ook hier vindt een link met fonteinen plaats, die in onze ogen storend voor het natuurlijke karakter van het plassengebied, uitbundig verlicht worden.

Reactie:
In de bouwregels voor Water – 2 is aangegeven dat in de bestemming niet mag worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken van waterbouwkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d.
Nadere regels vinden wij niet nodig, nu we voorgesteld hebben het gebied te beschermen door middel van Waarde – Cultuurhistorie 1, waarmee excessen op het gebied van fonteinen of verlichting kunnen worden gereguleerd.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

26 Nauta Dutilh N.V., namens Pathé

26.1 Definities aanpassen van cultuur en maatschappelijk

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

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

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

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

27 Reclamant 27

27.1 Aanbouw Aleyda van Raephorstlaan 27 niet als Tuin bestemmen

Reclamant heeft in de bestemming Tuin, in overeenstemming met de regels voor vergunningvrij bouwen, op de begane grond een aanbouw laten plaatsen, bestemd voor woondoeleinden. De bestemming voorziet in een (beperkte) bouwmogelijkheid. Reclamant verzoekt niet om aanvullende bouwmogelijkheden, maar verzoekt in het

kader van rechtszekerheid deze aanbouw niet als Tuin, maar als Wonen te bestemmen.

Reactie:
In de bestemming Tuin zijn bouwregels opgenomen voor aan- en bijgebouwen. Het is ongewenst om hier de bestemming 'Wonen' toe te passen, vanwege de andere en aangepaste bouwregels die dat tot gevolg zou hebben.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

27.2 Regeling opnemen voor beperking bijgebouwen in voortuinen

Reclamant geeft aan dat in het vigerend bestemmingsplan een regeling is opgenomen ten behoeve van de berging van fietsen in de voortuin van grondgebonden woningen. Het bestemmingsplan maakt niet duidelijk waarom dit idee wordt verlaten en binnen de beleidsuitgangspunten lijkt deze regeling nog steeds op zijn plaats. Reclamant verzoekt om een dergelijke regeling nog steeds op te nemen.

Reactie/voorstel:
Abusievelijk is de regeling voor bergingen in de voortuin niet overgenomen. Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

> Regels: In de bestemming Tuin aan de algemene bouwregels in artikel 26.2.1 een lid d toe voegen dat luidt:
> d. één bouwwerk ten behoeve van de berging van fietsen in de voortuin van grondgebonden woningen, voor zover het aaneen gebouwde woningen (geen hoekpanden) betreft, waarvan de achtertuin niet via een achterpad te bereiken is."
> En aan de bebouwingsnormen in artikel 26.2.2 een lid h toe te voegen dat luidt:
> h. het oppervlak van de berging van fietsen in de voortuin mag niet meer dan 5 m² bedragen, terwijl de hoogte niet meer 1,5 meter mag zijn."

27.3 Regeling opnemen om loods met asbest dak te verwijderen

In het plangebied bevindt zich een garagebedrijf met een asbest dak. Het dak is in slechte staat en reclamant acht het zeer reëel dat asbestdeeltjes losraken en op het naastgelegen schoolplein terechtkomen. Door deze locatie nu op te nemen in dit bestemmingsplan, geldt er standaard overgangsrecht. Reclamant geeft aan dat het na inwerkingtreding van de Omgevingswet niet langer verplicht is om standaard overgangsrecht op te nemen. Dat geeft de mogelijkheid om in een omgevingsplan een verbod op te nemen om na een zekere overgangsperiode van bijvoorbeeld één of twee jaar nog asbest daken te gebruiken. In dat licht verzoekt reclamant om de loods waarin het garagebedrijf zich bevindt, uit het bestemmingsplan te halen en voor deze locatie een afzonderlijk (wijzigings)plan in procedure te brengen zodra de Omgevingswet in werking is getreden. In dat plan zou dan een verbod kunnen worden opgenomen met een beperkte overgangstermijn.

Reactie:
Op dit moment heeft de gemeente geen beleid op basis waarvan bestaande asbest daken actief worden verboden. Dit betekent dat er op dit moment geen aanleiding is

om deze locatie niet op te nemen in dit bestemmingsplan, teneinde na inwerkingtreding van de Omgevingswet een apart bestemmingsplan in procedure te brengen.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

27.4 Meer zorgvuldige regeling opnemen inzake geluidgevoelige objecten

Reclamant geeft aan dat de planregel voor geluidgevoelige objecten in strijd is met het rechtszekerheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel, en verzoekt om deze aan te passen. Hij verwijst hier naar de uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2021:912).

Reactie:
De opgenomen planregel dient inderdaad aangepast te worden. Het is sinds kort gebruikelijk om de planregel voor het realiseren van geluidgevoelige objecten niet te regelen met een algemene bouwregeling, maar met een specifieke gebruiksregeling binnen de betreffende bestemmingen.

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

> Toelichting: Aan paragraaf 4.5 Juridische planbeschrijving een subparagraaf toe te voegen dat luidt: 'Geluidmaatregelen woningen':
> Binnen de bestemmingen 'Detailhandel', 'Gemengd - 1' en 'Gemengd - 2' zijn woningen mogelijk gemaakt waarbij de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Voor deze woningen zijn daarom hogere waarden vastgesteld. Conform het Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder gemeente Rotterdam zijn er voorwaarden verbonden aan het verlenen van de hogere waarden. Deze voorwaarden zijn per locatie opgenomen in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder behorende bij dit bestemmingsplan. Dit besluit is als bijlage is toegevoegd aan de regels. Met de artikelen '8.3.3', '9.3.4' en '10.3.4' is geborgd dat gronden alleen in gebruik mogen worden genomen als woning, als wordt voldaan aan de voorwaarden waaronder de hogere waarden zijn verleend.
> Regels: Aan de specifieke gebruiksregels bij artikel 8, 9 en 10 een lid toe te voegen
> *8.3.3 en 9.3.4 en 10.3.4 Realiseren woningen*
> Ten aanzien van het bepaalde in lid 8.1 (9.1 en 10.1) geldt dat woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dat als Bijlage 5 bij de regels is gevoegd, deze woningen uitsluitend zijn toegestaan als wordt voldaan aan de in dit besluit opgenomen voorwaarden.
> Aan artikel 8.4, 9.4 en 10.4 een sublid b. voor afwijken van de gebruiksregels toe te voegen dat luidt:
> b. Burgemeester en wethouders kunnen - gehoord de milieudeskundige - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.3.3 (9.3.4 en 10.3.4) terzake van de in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder opgenomen voorwaarden, indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

28 Reclamant 28

28.1 Uitbreiding bg Olympusflat opnemen

Reclamant heeft een positief advies ontvangen op de conceptaanvraag voor de uitbreiding van de begane grond van de Olympusflat (OLO-5366223). De uitbreiding is afgestemd met de ontwikkelaar van het Hof van Cossee.

Reactie/voorstel:

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

Verbeelding: Op de verbeelding op de locatie de bestemming Wonen aangeven met een maximale hoogte van 3,5 meter.

Uitsnede ontwerp

Uitsnede voorstel

Ambtelijk voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

A1 Horeca aanwezig in Bergse Dorpsstraat

De transformatie van het voormalige winkelgebied is inmiddels ingezet. Dit heeft de afgelopen periode geleid tot vergunningverlening voor horeca in de panden aan Bergse Dorpsstraat 14-16 en 25. Deze panden krijgen een aanduiding 'h' waaruit blijkt dat horeca op de begane grond is toegestaan.

A2 Detailhandel aanwezig in gemengde bestemming Bergse Dorpsstraat

De transformatie van het voormalige winkelgebied is inmiddels ingezet. Dit heeft de afgelopen periode geleid tot een verschuiving en concentratie van detailhandel richting het noorden van de Bergse Dorpsstraat. Ook tot nieuwe detailhandel in de panden aan Bergse Dorpsstraat 31, 35, 36, 72-74 en 92. Deze panden krijgen een aanduiding 'dh', waaruit blijkt dat detailhandel op de begane grond nog steeds is toegestaan overeenkomstig de bestaande situatie.

A3 Ook werken aan huis voor woningen binnen bestemming Detailhandel

Het is Rotterdams gebruik om voor woningen een regeling op te nemen voor werk aan huis. Deze regeling is abusievelijk niet opgenomen in de bestemming Detailhandel. Wij stellen voor dit alsnog te doen.

Regels: Aan artikel 8 een lid Specifieke gebruiksregels en een lid Afwijken van de gebruiksregels toevoegen:

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Algemeen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

8.3.2 Bijbehorende opslag

De verdiepingen mogen mede worden gebruikt voor bijbehorende opslag- en administratieruimte, mits de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen.

8.3.3 Realiseren woningen

Ten aanzien van het bepaalde in lid 8.1 geldt dat woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dat als Bijlage 5 bij de regels is gevoegd, deze woningen uitsluitend zijn toegestaan als wordt voldaan aan de in dit besluit opgenomen voorwaarden.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.3.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.
b. Burgemeester en wethouders kunnen - gehoord de milieudeskundige - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.3.3 terzake van de in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder opgenomen voorwaarden, indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

A4 Emmalaan heeft landschappelijke oever

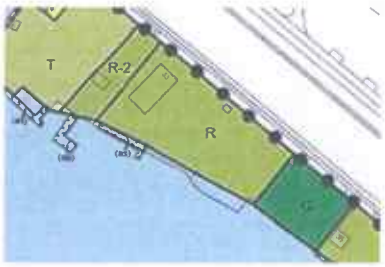
Het Beeldkwaliteitplan botenhuizen maakt voor de bouwregels onderscheid in stedelijke en landschappelijke oevers. In de bestemming 'Tuin' zijn de adressen Emmalaan 4-16 abusievelijk niet genoemd bij de adressen met een landschappelijke oever. Wij stellen voor dit alsnog te doen.

Regels: In de bestemming 'Tuin' aan artikel 26.2.5 en 26.2.6 de adressenreeks Emmalaan 4-16 toe te voegen.

A5 Strekkade 33 als 'Recreatie' bestemmen

Een deel van het perceel van Strekkade 33 (kadastraal nummer 6) heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming Tuin en abusievelijk was in het vigerend bestemmingsplan het gebouw van de scoutinggroep als Wonen bestemd. In het ontwerp is dit hersteld door het gebouw als Recreatie te bestemmen, maar abusievelijk heeft de tuin de bestemming 'Recreatie – 2' gekregen en daarmee extra bouwmogelijkheden. Opsplitsen van percelen is niet gewenst. Dit kan hersteld worden door het deel niet als 'Recreatie – 2', maar als 'Recreatie' te bestemmen. De bouwmogelijkheden voor de scoutinggroep wijzigt hierdoor niet.

Uitsnede ontwerp



Uitsnede voorstel

A6 Geen dakkapellen in Recreatie – 1

De algemene bouwregels voor dakkapellen en de bouwregels voor Recreatie – 1, waarin een maximale goothoogte van 2,7 meter en maximale bouwhoogte van 3,75 meter is opgenomen, maken onvoldoende duidelijk dat dakkapellen voor recreatiewoningen niet zijn toegestaan. Dit kan hersteld worden door in de regels 20.2.1 lid k. op te nemen dat kapellen niet zijn toegestaan.

A7 Bouwvlak aangeven bij bebouwingspercentage

Abusievelijk is voor een bouwvlak met een bebouwingspercentage voor gebouwen op de verbeelding geen bouwvlak aangegeven, waar dit volgens de omschrijving in de regels wel de bedoeling was. Wij stellen u voor dit te herstellen door het bebouwingspercentage inclusief bebouwingsvlak aan te geven. Dit betreft een bouwvlak binnen de bestemming Cultuur en ontspanning – Speeltuin.

A8 Aanduiding terras (tr) in Groen voor het terras van Lommerrijk

Lommerrijk heeft al jaren een vergund terras aan de Bergse Achterplas. Het houten terras van 50 m^2 ligt op circa 4 meter van de oever in de bestemming Groen, maar is abusievelijk niet aangegeven op de verbeelding.
Gedurende de coronaperiode is tijdelijk een ruimer deel van de bestemming Groen als onverhard terras gebruikt (tafels en stoelen in het gras). Dit werd met veel enthousiasme ontvangen. Lommerrijk heeft aangegeven blijvend een groter deel binnen de bestemming Groen te willen gebruiken als terras in een nog nader te bepalen vorm en grootte. Het recent vastgestelde Horecagebiedsplan 2022-2024 ondersteunt de door Lommerrijk gewenste uitbreiding van haar terras. Op dit moment geldt dat de gemeente in overleg met de initiatiefnemer onderzoek doet naar de (on)mogelijkheden voor het nieuwe terras. De uitkomst daarvan is nog onzeker, zodat hierover nog niets in het nieuwe bestemmingsplan kan worden opgenomen en een aparte juridische procedure moet worden doorlopen.
Een terras voor een aangrenzende horecavestiging is vooralsnog alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding. Wij stellen u voor het terras op de verbeelding aan te geven als volgt:

Uitsnede ontwerp

Uitsnede voorstel (met in rood het terras)

A9 Definitie 'overkapping voor een boot'

Er ontbreekt een definitie van het begrip 'overkapping voor een boot' in de begripsbepalingen. Hiertoe wordt voorgesteld om aan artikel 1 een lid in te voegen:

Regels: Aan artikel 1 een begrip in te voegen:

Artikel 1.xx Overkapping voor een boot

"Een bouwwerk met een dak, uitsluitend te gebruiken voor het overdekt stallen van een boot, met ten hoogste twee zijwanden. Een voor- of achterwand, al dan niet in combinatie met te openen delen, is niet toegestaan. Met dien verstande dat een open overkapping geen wanden heeft en een halfopen overkapping één of twee wanden heeft. Combinaties met andere functies (werkkamer, berging, mantelzorgwoning, hobbyruimte etc.) zijn uitgesloten."

A10 Overkapping voor een boot toevoegen in regels

In de regels wordt onderscheid gemaakt tussen een overkapping voor een boot en een botenhuis. Een overkapping voor een boot wordt op meer plekken toegestaan dan een botenhuis, vanwege de beperktere impact op de beeldkwaliteit. Tegelijkertijd is overal waar een botenhuis is toegestaan, tevens een overkapping voor een boot toegestaan. Dit is ten onrechte niet goed geland in de regels. Hiertoe wordt voorgesteld dit als volgt te repareren:

Regels: Aan artikelen 21.2.3, 37.2.9 en 37.2.10 toevoegen dat een overkapping voor een boot onder dezelfde voorwaarden is toegestaan als een botenhuis.

21.2.3 Botenhuizen en overkappingen

Bij percelen breder dan 15 meter is achterop het perceel een botenhuis of overkapping voor een boot toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. over de gehele lengte van de oever is sprake van een natuurlijke oever achterop het perceel;
b. de afstand van het botenhuis of de overkapping tot de plasoever bedraagt minimaal 2 meter;
c. de afstand van het botenhuis of de overkapping tot de zijerfgrens bedraagt minimaal 2 meter;
d. de breedte van het botenhuis of de overkapping is maximaal 4,5 meter en de lengte maximaal 9 meter;
e. de nokhoogte bedraagt maximaal 2 meter boven het waterpeil;
f. het botenhuis of de overkapping heeft een zadeldak met de nokrichting dwars op de oever en een dakhelling van 15 graden.

37.2.9 Botenhuis en overkappingen in de nabijheid van de woning

In de nabijheid van de woning is een botenhuis of overkapping voor een boot toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de afstand van het botenhuis of de overkapping tot de woning bedraagt minimaal 1 meter en maximaal 3 meter.
b. het botenhuis of de overkapping is minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning gelegen en steekt maximaal 3 meter door de lijn van de achtergevel van de woning;
c. de afstand van het botenhuis of de overkapping tot de plasoever bedraagt minimaal 5 meter;
d. de afstand van het botenhuis of de overkapping tot de zijerfgrens bedraagt minimaal 3 meter;
e. de breedte van het botenhuis of de overkapping is maximaal 4 meter en de lengte maximaal 7 meter bij een nokhoogte van maximaal 3 meter boven het waterpeil en een dakhelling van 25 graden;
f. de breedte van het botenhuis of de overkapping is maximaal 4,5 meter en de lengte maximaal 9 meter bij een nokhoogte van maximaal 2 meter boven het waterpeil en een dakhelling van 15 graden;
g. het botenhuis of de overkapping heeft een zadeldak met de nokrichting dwars op de oever.

37.2.10 Botenhuizen en overkappingen voor boten

Bij percelen breder dan 15 meter is achterop het perceel binnen de bestemming Woongebied een botenhuis of een overkapping voor een boot toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. over de gehele lengte van de oever is sprake van een natuurlijke oever achterop het perceel;
b. de afstand van het botenhuis of de overkapping tot de plasoever bedraagt minimaal 5 meter;
c. de afstand van het botenhuis of de overkapping tot de zijerfgrens bedraagt minimaal 3 meter;
d. de breedte van het botenhuis of de overkapping is maximaal 4 meter en de lengte maximaal 7 meter bij een nokhoogte van maximaal 3 meter boven het waterpeil en een dakhelling van 25 graden;
e. de breedte van het botenhuis of de overkapping is maximaal 4,5 meter en de lengte maximaal 9 meter bij een nokhoogte van maximaal 2 meter boven het waterpeil en een dakhelling van 15 graden;

A11 Bij percelen breder dan 15 meter ook halfopen overkapping toegestaan

In de bestemming Tuin en Woongebied wordt bij percelen breder dan 15 meter in artikel 26.2.5 en 37.2.8 onderscheid gemaakt tussen een open overkapping en een halfopen overkapping voor een boot. In de aanhef van beide artikelen is abusievelijk niet aangegeven dat ook een halfopen overkapping is toegestaan. Hiertoe wordt voorgesteld dit als volgt te repareren:

Regels: In artikel 26.2.5 en 37.2.8 toevoegen 'of halfopen', zodat de aanhef luidt:
"Bij percelen breder dan 15 meter is achterop het perceel binnen de bestemming Tuin/Woongebied een open of halfopen overkapping voor een boot toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:"

A12 Regels voor aanduiding garage in Bedrijf – 2 en Gemengd - 2

De twee garagebedrijven aan de Adriaen van der Doeslaan 21 en 27 hebben een functieaanduiding 'garage' op de verbeelding. Er ontbreekt een toereikende planregel behorende bij deze functieaanduiding. Hiertoe wordt voorgesteld in de regels de bestemmingsomschrijving van artikel 3.1 uit te breiden met een lid c. en van artikel 10.1 met een lid g. dat luidt:

"ter plaatse van de functieaanduiding 'garage', tevens voor een garagebedrijf, uitsluitend op de begane grond (handel in personenauto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven).

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Dit bestemmingsplan betreft een hoofdzakelijk consoliderend plan, zonder concrete bouwplannen of nieuwe bouwmogelijkheden. De huidige bestemmingen/functies blijven gehandhaafd, daarom is het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar.
Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Crisis- en herstelwet

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet is op deze procedure van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd. De Afdeling bestuursrechtspraak doet zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak.
Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris, De burgemeester,

M.J.H. Lamers, l.s. A. Aboutaleb

Bijlagen:

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan 'Kern en Plassen';
Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
Bijlage 3: ingekomen zienswijzen (niet openbaar);
Bijlage 4: namenlijst reclamanten/natuurlijke personen (niet openbaar);
Bijlage 5: advies gebiedscie. Hillegersberg-Schiebroek d.d. 18 januari 2022.

Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 juli 2022 (raadsvoorstel nr. 22bo4283);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzen 1.6, 1.9, 2.22, 2.24, 3.2, 6.2, 6.3, 7.1, 9.5, 15.2, 16.4, 18.2, 23.1 en 25.2 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen 1.1, 1.8, 2.1, 2.3, 2.5, 2.6, 2.8, 2.12, 2.16, 2.19, 2.20, 2.21, 2.25, 3.1, 3.3, 3.4, 3.5, 5.5, 6.6, 7.2, 8.1, 9.7, 10.1, 11.1, 12.1, 13.1, 14.1, 16.2, 16.5, 16.6, 17.1, 17.2, 19.2, 20.1, 21.1, 22.1, 25.1, 26.1, 27.2, 27.4 en 28.1 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.7, 2.2, 2.4, 2.7, 2.9, 2.10, 2.11, 2.13, 2.14, 2.15, 2.17, 2.18, 2.23, 3.6, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 6.1, 6.4, 6.5, 7.3, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.6, 10.2, 11.2, 15.1, 15.3, 16.1, 16.3, 18.1, 18.3, 19.1, 21.2, 21.3, 23.2, 24.1, 24.2, 25.3, 27.1 en 27.3 ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan 'Kern en Plassen', NL.IMRO.0599.BP1129KernPlassen-on01 met bijbehorende ondergrond BGT 12957100, 12957200, 13057000, 13057100, 13057200, 13057300, 13157100 en 13157200 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier, De voorzitter,