

Verslag van Rotterdam de subcommissie Bestemmingsplannen, commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte op 14 oktober 2025

Aanwezig

Commissieleden: de heer D.J. van Dommelen (VVD)
mevrouw A. Kockelkoren (GroenLinks)
de heer M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam)

Inspreker: mevrouw Smits

Reclamant: de heer Van de Grift

Voorzitter: de heer T. de Haan

Notulen: mevrouw Z. Dogan (Notuleerservice Nederland)

1. Opening hoorzitting

De **voorzitter** opent de vergadering van de subcommissie Bestemmingsplannen om 18.00 uur. Hij heet alle aanwezigen welkom bij deze bijzondere bijeenkomst, waarin voor het eerst een ontwerpwijziging van het Omgevingsplan Rotterdam wordt besproken. Hij licht toe dat de bestemmingsplannen op hun einde lopen en dat voortaan vooral wijzigingen van het omgevingsplan zullen worden behandeld. Dit sluit aan bij de technische sessie die eerder over dit onderwerp is gehouden. De wijziging van vanavond heeft betrekking op de zogenoemde bruidsschatsregels.

De voorzitter meldt dat enkele leden zich hebben afgemeld, Gerben van Dijk (ChristenUnie), Emin Başoğlu (SP) en Ellen Verkoelen (50PLUS).

1.1 Ontwerpwijziging van het Omgevingsplan Rotterdam in het kader van de bruidsschat

Namens de commissie bedankt de voorzitter de indiener van de zienswijze op de ontwerpwijziging van het Omgevingsplan Rotterdam in het kader van de bruidsschat. Hij benadrukt dat de zienswijze wordt meegenomen in de overwegingen van de gemeenteraad bij het vaststellen van de wijziging. De raadsvoorstellen met de reactie van het college op de zienswijzen worden eveneens in de besluitvorming betrokken. De voorzitter wijst erop dat de wethouder vanavond wordt vertegenwoordigd door mevrouw Smits, jurist omgevingsplan, die technische vragen kan beantwoorden. Aan het einde van de hoorzitting brengt de subcommissie advies uit aan de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte, die vervolgens weer adviseert aan de gemeenteraad. Na deze inleiding opent de voorzitter het tweede agendapunt: de hoorzitting. Hij nodigt de heer A. van de Grift, vertegenwoordiger van ZOAB, de Belangenvereniging van Waterbewoners, uit om zijn zienswijze toe te lichten.

1.2 Hoorzitting

De heer **Van de Grift** begint met een historische schets van het watergebonden wonen in Rotterdam. Hij legt uit dat watergebonden bouwwerken vroeger niet onder de Woningwet en het Bouwbesluit vielen en dat deze woonvorm lang als ongewenst werd beschouwd. Rond 2005 spreekt de gemeente Rotterdam uit dat wonen op het water gelijkwaardig is aan wonen op de wal, maar volgens ZOAB is van dit uitgangspunt weinig terechtgekomen. De huidige praktijk is dat waterwoningen nog steeds als aparte categorie worden behandeld, met eigen

verordeningen, vergunningen en bestemmingsplannen. Hij beschrijft hoe de procedure voor ligplaatsvergunningen in de loop der jaren is veranderd: van de havenmeester van het Havenbedrijf naar het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam en uiteindelijk naar de afdeling Stadsontwikkeling. Volgens de heer Van de Grift is juridisch gezien bouwen op water vergelijkbaar met bouwen op land, maar wordt dat door de gemeente nog onvoldoende zo behandeld. Hij noemt de woningen in de Nassauhaven als uitzondering, waar drijvende woningen wél integraal zijn opgenomen in het bestemmingsplan en beschikken over bouwvergunningen, erfpacht- en nutsvoorzieningen.

De heer **Van de Grift** wijst op recente ontwikkelingen: ligplaatsen zijn inmiddels als woonruimte gedefinieerd in het Burgerlijk Wetboek, en drijvende bouwwerken met een woonfunctie vallen sinds 2014 onder de Woningwet en de Wabo. Hij benadrukt dat het bouwen van waterwoningen meestal op andere locaties in Nederland plaatsvindt, op gespecialiseerde bouwerven. Onder de nieuwe Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen geldt geen vergunningplicht meer voor de technische aspecten, maar wel een meldingsplicht. Hij stelt dat de registratie in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) van het project in de Nassauhaven sterk afwijkt van die van andere waterwoningen, terwijl de fysieke verschillen gering zijn. Volgens hem is het tijd dat waterwonen volledig wordt genormaliseerd en integraal wordt opgenomen in het omgevingsplan. Dat betekent: bouwen op water juridisch en beleidsmatig gelijkstellen aan bouwen op land. De bestaande bestemmingsplannen hebben volgens de heer Van de Grift een conserverend karakter, dat niet past bij het positieve uitgangspunt van de Omgevingswet van 'nee, tenzij' naar 'ja, mits'. De eerste reactie van de gemeente op de zienswijze van ZOAB stemt hem niet hoopvol, maar hij waardeert wel dat de gemeente bereid is in gesprek te gaan over de normalisering van waterwonen en dat er beterschap is beloofd in de manier van bekendmaken en participatie. Hoewel dit voor deze specifieke zienswijze 'mosterd na de maaltijd' is, ziet hij hierin een positief teken voor de toekomst.

De heer **Van Dommelen** stelt een vraag over de aard van de wijziging. Hij zegt begrepen te hebben dat het gaat om een technische wijziging waarbij de bestaande bestemmingsplannen worden overgezet naar de systematiek van het omgevingsplan. Aanpassingen voor waterwoningen zouden dan later, per deelgebied, volgen. Hij vraagt hoe de heer Van de Grift tegen deze procesmatige aanpak aankijkt.

De heer **Verhoef** bedankt de inspreker en stelt twee vragen. Hij verwijst naar de opmerking van ZOAB dat de Omgevingswet uitgaat van een 'ja, mits'-houding, terwijl de huidige plannen nog te veel 'nee, tenzij' zijn. Hij vraagt of een goed plan niet in beide systemen zou kunnen passen en waarom ZOAB zich hierover zorgen maakt. Daarnaast vraagt hij om een toelichting op de uitspraak dat de eerste reactie van de gemeente op de zienswijze 'niet hoopvol' stemt.

Mevrouw **Kockelkoren** gaat in op het toekomstperspectief. Ze verwijst naar de toezegging van de gemeente om voortaan zorgvuldiger om te gaan met participatie en communicatie. Ze vraagt de heer Van de Grift hoe hij denkt dat watergebonden wonen in de toekomst beter kan worden verankerd in gemeentelijk beleid en wat daarvoor volgens ZOAB nodig is. Met deze vragen sluit de bespreking van de zienswijze voorlopig af. De subcommissie zal de inbreng meenemen in haar advies aan de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte.

De heer **Van de Grift** reageert op de gestelde vragen en bevestigt dat de wijziging die nu voorligt, technisch van aard is, terwijl de specifieke aanpassingen voor waterwonen pas later aan bod komen bij de behandeling van de afzonderlijke bestemmingsplannen. Hij legt uit dat ZOAB al jarenlang probeert om bij dergelijke planwijzigingen de gemeente te overtuigen het wonen op water gelijk te behandelen aan wonen op land. Volgens hem gebeurt dat nog steeds niet, omdat waterwonen telkens als een aparte categorie wordt beschouwd in plaats van als volwaardige woonvorm. Hij benadrukt dat de juiste invalshoek zou moeten zijn dat alle vormen van wonen – of het nu op land, op water of op wielen is – onder de noemer

'wonen' vallen. Pas daarna zou bekeken moeten worden of er redenen zijn voor aanvullende, specifieke regels. De huidige praktijk werkt volgens hem precies omgekeerd: eerst wordt een onderscheid gemaakt en pas daarna wordt gekeken of gelijkstelling mogelijk is. Dat is volgens de heer Van de Grift een categorale benadering, terwijl de Omgevingswet juist een integrale benadering beoogt. Hij legt uit dat het in de afgelopen jaren vrijwel onmogelijk is gebleken om ambtelijk contact te krijgen in de voorontwerpfase van plannen. De reactie van de gemeente is stevast dat inspraak pas mogelijk is nadat het ontwerpbesluit ter inzage ligt, op een moment dat de beleidslijn doorgaans al vaststaat. Die beleidslijn, waarin waterwonen als aparte categorie wordt behandeld, wordt volgens hem al sinds 2005 ongewijzigd voortgezet. De heer Van de Grift stelt dat dit ook nu weer zichtbaar is bij de omzetting van de zogenoemde bruidsschat in het omgevingsplan. In plaats van de gelegenheid te benutten voor een meer integrale benadering, kiest de gemeente volgens hem voor een bijna letterlijke overname van de bestaande regels. Daardoor blijven de conserverende bestemmingsplannen in stand en zal bij elke afzonderlijke planwijziging opnieuw strijd ontstaan over de formulering van bepalingen voor waterwonen. Dat acht hij onwenselijk en strijdig met de geest van de Omgevingswet. Hij pleit ervoor om alle woonvormen, zoals waterwoningen, woonwagens en tiny houses, als volwaardige vormen van wonen te benoemen, omdat deze maatschappelijke en sociale functies vervullen die gelijkwaardig zijn aan traditioneel wonen. Pas daarna zou bekeken moeten worden of specifieke belangen, zoals natuur- of waterbeheer, beperkingen noodzakelijk maken. Volgens hem vergt dat een cultuuromslag binnen het gemeentelijk beleid, waarin 'ja, mits' het uitgangspunt is in plaats van 'nee, tenzij'. In antwoord op de vragen over de toekomst legt de heer Van de Grift uit dat zijn teleurstelling vooral voortkomt uit het feit dat ZOAB niet is uitgenodigd voor de participatiebijeenkomst, terwijl volgens het college alle relevante belangenorganisaties zouden zijn benaderd. Hij noemt het opmerkelijk dat juist de enige organisatie die zich specifiek inzet voor waterbewoners niet betrokken was. Daarbij is er volgens hem niets gepubliceerd in het *Stadsblad* of in *Berichten over uw buurt*, waardoor hij de aankondiging niet kon zien. Hoewel de gemeente inmiddels heeft toegezegd dat participatie en communicatie in de toekomst beter zullen worden georganiseerd, blijft dat voor hem 'mosterd na de maaltijd'. De uitspraken in de reactie van het college stemmen hem voorzichtig positief, maar hij benadrukt dat er nog veel te winnen valt. Hij verwijst tot slot naar een persoonlijke noot (PS) die hij aan de gemeenteraad heeft gericht, waarin hij aangeeft dat zijn eigen woning jarenlang in gemeentelijke documenten als bedrijfsruimte wordt vermeld zonder dat de gemeente daartegen bezwaar maakt. Hij hoopt dat dergelijke inconsistenties in de toekomst worden voorkomen.

De **voorzitter** bedankt de heer Van de Grift voor zijn uitgebreide toelichting en nodigt vervolgens mevrouw Smits uit om aan te schuiven namens de ambtelijke ondersteuning. Hij vraagt de commissieleden of zij naar aanleiding van de toelichting nog vragen hebben voor haar.

De heer **Van Dommelen** neemt als eerste het woord. Hij geeft aan dat de toelichting van de reclamant hem logisch voorkomt, maar dat hij wil begrijpen waarom de gemeente ervoor gekozen heeft om niet alle woonvormen, inclusief waterwonen en wonen op wielen, direct als één categorie 'wonen' te benoemen in het plan. Hij vraagt hoe ingewikkeld het zou zijn geweest om dat wel te doen en of er praktische of juridische obstakels zijn die een dergelijke integrale benadering in de weg staan.

De heer **Verhoef** sluit zich hierbij aan. Hij wijst erop dat er momenteel afzonderlijke beleidsregels bestaan voor verschillende woonvormen, zoals voor woonwagendwoneers, voor waterwoningen en mogelijk ook voor kermisexploitanten. Hij vraagt of al deze beleidsregels straks worden opgenomen in het omgevingsplan en waarom het dan niet mogelijk zou zijn om ze onder één gezamenlijke noemer van 'wonen' te brengen, waarna eventueel nadere onderscheidingen kunnen worden gemaakt.

Mevrouw **Kockelkoren** sluit de vragenronde af. Zij begrijpt het punt van de reclamant dat het sinds 2005 moeilijk is geweest om structurele verbeteringen te bereiken. Ze ziet in de invoering van de Omgevingswet juist een kans om dat anders te doen en noemt het begrijpelijk dat ZOAB die kans graag wil aangrijpen. Ze vraagt waarom dit nu, volgens het college, 'niet handig' zou zijn en wanneer wél het moment komt om die integrale benadering door te voeren. Daarnaast wil zij weten of het mogelijk is om een duidelijk vooruitzicht te schetsen waarin wordt vastgelegd hoe waterwonen in de toekomst wél structureel en integraal kan worden verankerd, zodat de reclamant niet telkens bij afzonderlijke bestemmingsplannen hoeft in te spreken om dezelfde punten opnieuw onder de aandacht te brengen.

Mevrouw **Smits** reageert op de vragen van de commissieleden. Zij legt uit dat het nu aanpassen van alle woningtypes in het omgevingsplan een veel te grote thematische wijziging zou zijn. Het gaat dan niet alleen over de manier waarop verschillende woonvormen worden gebouwd of gebruikt, maar ook over de onderliggende juridische en beleidsmatige kaders. Een dergelijke wijziging valt niet binnen de reikwijdte van de zogenoemde bruidsschat en zou betekenen dat het gehele proces moet worden teruggedraaid. Vervolgens zou dit thema afzonderlijk en zorgvuldig moeten worden uitgewerkt, waarna een nieuw voorstel opnieuw aan de raad zou moeten worden aangeboden. Dat zou de besluitvorming volgens mevrouw Smits aanzienlijk vertragen, waarschijnlijk tot halverwege of zelfs eind 2026. Ze verwijst in dat verband naar de planning van de volgende planwijziging, voor de wijk Pendrecht, waarvoor het vooroverleg al is gestart en waarvan de behandeling naar verwachting in september 2026 zal plaatsvinden. Daarom acht zij het niet raadzaam om de wijziging nu al te verbreden met dit omvangrijke onderwerp.

Over de vraag of alle vormen van wonen onder één noemer kunnen worden samengebracht, zegt mevrouw Smits dat het inderdaad allemaal vormen van wonen betreft, maar dat er onderling differentiatie bestaat. Het gemeentelijke beleid kent al twintig jaar het uitgangspunt van 'gelijkwaardige behandeling van wonen', maar dat betekent volgens haar niet 'gelijke regelgeving'. Vanuit het perspectief van waterbewoners zou een volledig gelijke regelgeving zelfs ongunstig kunnen uitpakken. Zij benadrukt dat gelijkwaardigheid in behandeling niet betekent dat exact dezelfde regels moeten gelden. Mevrouw Smits stelt voor om hierover verder in gesprek te gaan met de betrokkenen, mede omdat de heer Van de Grift als expert op het gebied van waterwonen waardevolle kennis kan inbrengen. Zo kan bij de eerste gebiedsgerichte omzetting beter worden gekeken hoe waterwonen in het omgevingsplan kan worden verankerd. Ze illustreert dit aan de hand van het begrip 'bouwvlak'. In Rotterdam hebben de meeste grondgebonden woningen geen expliciet bouwvlak; de bestemmingsgrens 'wonen' fungeert feitelijk als zodanig, maar is juridisch niet hetzelfde. Het introduceren van een formeel bouwvlak voor waterwoningen zou daarom geen gelijkwaardige, maar juist een afwijkende regeling zijn. Daarnaast wijst mevrouw Smits op verschillen in regelgeving rond vergunningvrij bouwen. Bij grondgebonden woningen mag in het achtererfgebied bijvoorbeeld een bouwwerk van maximaal één meter hoog en twee vierkante meter oppervlakte worden geplaatst. Watergebonden woningen hebben vaak geen achtererf, maar kunnen op de wal of op het ponton extra voorzieningen plaatsen, zoals een berging of schuur. Als dezelfde regels als voor grondgebonden woningen zouden gelden, zou dat de mogelijkheden voor waterbewoners beperken. Daarom pleit zij voor een zorgvuldige afweging tussen gelijkwaardige behandeling en passende regelgeving. Volgens haar is het betoog van de heer Van de Grift ook niet gericht op volledig gelijke regels, maar op een eerlijke en consistente benadering.

De heer **Verhoef** reageert op haar toelichting en zegt dat hij begrijpt waarom gelijke regelgeving niet altijd wenselijk is. Hij verwijst naar het verschil tussen bouwen in de voor- en achtertuin op land, waarbij de regelgeving ook varieert. Hij erkent dat identieke regels voor waterwonen inderdaad tot onpraktische beperkingen zouden kunnen leiden. Toch wil hij

weten wanneer dan wél het juiste moment is om deze gelijkwaardige behandeling van verschillende woonvormen te realiseren, zodat organisaties als ZOAB niet telkens opnieuw bij elk plan hoeven in te spreken.

Mevrouw **Smits** antwoordt dat het niet bij elke gebiedsomzetting nodig zal zijn om dezelfde discussie te voeren. Het relevante moment is volgens haar de eerste gebiedsgerichte omzetting waarin watergebonden woningen aan de orde komen. Op dat moment kan worden bekeken hoe deze woonvormen het beste in de systematiek van het omgevingsplan kunnen worden opgenomen en juridisch worden verankerd. Daarna gaat mevrouw Smits in op het onderwerp van de bekendmakingen, waar zowel de reclamant als de commissie vragen over heeft gesteld. Zij zegt zelf ook te hebben onderzocht waarom wijzigingen van het omgevingsplan niet verschijnen in *Berichten over uw buurt*, terwijl omgevingsvergunningen daar wel worden gepubliceerd. Ze vertelt dat ze als inwoner van Rotterdam – al ruim 21 jaar – de aankondiging van de bruidsschat eveneens niet heeft gezien en zich heeft afgevraagd of ze iets gemist heeft. Naar aanleiding daarvan heeft ze zowel als bewoner als in haar rol van ambtenaar contact opgenomen met overheid.nl om te vragen welke instellingen nodig zijn om dergelijke berichten wél te ontvangen. Tegelijkertijd onderzoekt ze vanuit haar functie hoe de gemeente de stukken moet aanleveren zodat toekomstige bekendmakingen automatisch in *Berichten over uw buurt* terechtkomen. Binnen vijf werkdagen verwacht ze hierover een reactie, omdat de klacht over het ontbreken van dergelijke meldingen vaker voorkomt.

Mevrouw Smits sluit haar toelichting af met de constatering dat dit onderwerp ook intern binnen de gemeente leeft en dat er concrete stappen worden gezet om de communicatie over planwijzigingen te verbeteren, zodat bewoners en belanghebbenden voortaan beter geïnformeerd zijn.

Mevrouw **Kockelkoren** geeft aan dat zij het idee heeft dat er binnen de huidige omzetting ook kansen liggen om verbeteringen aan te brengen. Zij merkt echter dat deze mogelijkheden vooral bij initiatiefnemers in de stad lijken te liggen en minder bij de gemeente of het college zelf. Zij geeft aan dat het prettig zou zijn als er vanuit de gemeente meer inzicht komt in hoe deze kansen benut kunnen worden, aangezien het doel juist is om binnen het nieuwe stelsel actief verbeteringen aan te brengen. Zij vraagt of het niet proactiever kan, zodat bijvoorbeeld het waterwonen niet afhankelijk blijft van initiatiefnemers die dit zelf bij de gemeente moeten bepleiten.

Mevrouw **Smits** zegt dat zij de wens om dit proactiever op te pakken hoort. Binnen de gemeente Rotterdam is echter afgesproken dat de transitie via een gebiedsgerichte aanpak verloopt. Daarbij geldt het uitgangspunt van een beleidsneutrale of beleidsarme omzetting, waarbij vooral wordt aangesloten op de bestaande bestemmingsplannen, aangevuld met instructieregels en bestaand beleid. Een ruimere invulling in de geest van de Omgevingswet zou meer discussie opleveren bij de omzetting en de beschikbare tijd is beperkt tot 1 januari 2032. Daarom wordt nu vooral gekozen om aan te sluiten bij bestaande regelingen.

De heer **Van Dommelen** stelt een technische vraag en vraagt of er niet een kader had moeten worden opgesteld, zodat er in de toekomst minder discussie nodig is. Hij begrijpt dat bestemmingsplannen zo integraal mogelijk worden omgezet, maar merkt op dat dit een tijdsdruk met zich meebrengt. Hij vraagt of het technisch mogelijk is om akkoord te gaan met het huidige plan van de wethouder, terwijl tegelijkertijd een soort 'veegwet' wordt voorbereid waarin meer kadergerichte aanpassingen worden opgenomen.

De heer **Verhoef** verwijst naar de technische sessie waarin is besproken dat Rotterdam heeft gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak, waarbij dertien gebieden stapsgewijs aan bod komen en Pendrecht de pilot vormt. Daarnaast bestaan er thematische onderdelen binnen de

Omgevingswet, zoals parkeren en evenementen. Hij vraagt of het thema wonen, en met name waterwonen, ook op een dergelijke thematische manier kan worden toegevoegd.

Mevrouw **Smits** bevestigt dat dit technisch mogelijk is. De gekozen aanpak in Rotterdam is gebiedsgericht, waarbij steeds thema's aan gebieden worden gekoppeld. De uitzondering hierop vormen de resterende onderdelen van de bruidsschat, ongeveer 530 regels, die volgend jaar worden opgepakt. Aan deze thematische aanpak kunnen dan ook bredere onderwerpen, zoals wonen, worden gekoppeld. Ze legt uit dat er nu één omgevingsplan is, waardoor gelijktijdige vaststelling en parallelle wijzigingen niet mogelijk zijn. Elke nieuwe wijziging moet gebaseerd zijn op de actuele versie van het plan. Daarom wordt het aantal wijzigingsmomenten bewust beperkt om het proces beheersbaar te houden.

1.3 Advisering zienswijze

De **voorzitter** kijkt vervolgens naar de commissieleden en vraagt hoe men verder wil gaan met de advisering over het omgevingsplan Rotterdam in het kader van de bruidsschat.

Mevrouw **Kockelkoren** wijst op de vele bouwprojecten binnen de stad en vraagt of het gebrek aan parallelle vaststelling kan leiden tot vertragingen in de bouwproductie.

Mevrouw **Smits** verduidelijkt dat dit niet het geval is. Projectomgevingsplannen worden in een afzonderlijk hoofdstuk opgenomen, zodat deze zelfstandig kunnen worden vastgesteld. Hierdoor kunnen afzonderlijke projecten doorgaan zonder dat ze het hoofdplan blokkeren. Pas wanneer een project onherroepelijk is of grotendeels voltooid, wordt het toegevoegd aan de structuur van het omgevingsplan.

De **voorzitter** merkt op dat er nog steeds een besluit moet worden genomen over de advisering: of men deze nu wil afronden of eerst nog in de commissie wil bespreken.

De heer **Van Dommelen** stelt dat de vraag duidelijk is en dat het vooral aan de wethouder is om te reageren. Hij geeft aan geen vertraging te willen, maar vindt het belangrijk dat de besproken kaders toekomstbestendig worden vastgelegd. Als de wethouder kan toezeggen dat dit opgepakt wordt, kan de zienswijze wat hem betreft worden vastgesteld; als dat niet het geval is, wil hij er later in de commissie op terugkomen.

Mevrouw **Kockelkoren** vult aan dat het zinvol kan zijn om het onderwerp politiek in de commissie te bespreken, omdat het de eerste keer is dat deze werkwijze wordt toegepast. Zij stelt voor om te kijken hoe andere gemeenten hiermee omgaan, voordat een definitief besluit wordt genomen.

De **voorzitter** stelt voor om de advisering voorlopig aan te houden en het onderwerp eerst in de commissie te bespreken.

De heer **Van Dommelen** stelt voor de wethouder te vragen of en wanneer de door mevrouw Smits beschreven thematische benadering van waterwonen toegepast kan worden. Als dat mogelijk is, kan het onderwerp op die manier worden geborgd.

De **voorzitter** vraagt of deze formulering bruikbaar is voor een brief aan de wethouder. Mevrouw Smits bevestigt dat dit het geval is.

De **voorzitter** besluit dat de commissie op deze manier een brief zal sturen aan de wethouder. Deze brief zal voor 5 november gereed zijn, zodat de kwestie kan worden besproken in de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte.

Mevrouw **Kockelkoren** vraagt aanvullend of in de brief ook kan worden opgenomen hoe de heer **Van de Grift** bij het proces betrokken kan worden, gezien de expertise op het gebied van waterwonen.

1.4 Sluiting vergadering

De **voorzitter** zegt dat dit een waardevolle toevoeging is en neemt het voorstel over. De advisering wordt aangehouden en doorgeschoven naar de commissievergadering van 5 november. Daarna zal worden besloten hoe het vervolg richting de gemeenteraad wordt vormgegeven. De voorzitter sluit de hoorzitting over het omgevingsplan Rotterdam in het kader van de bruidsschat. De vergadering van 14 oktober 2025 komt hiermee ten einde. Verwacht wordt dat de volgende hoorzitting plaatsvindt in januari, zodra de eerstvolgende bestemmingsplannen beschikbaar zijn. De leden worden hierover via de griffie op de hoogte gehouden.

Spreektijd hoorzitting subcommissie Bestemmingsplannen, n.a.v. inbreng van zienswijze(n) van ZOAB op de ontwerpwijziging van het Omgevingsplan Rotterdam i.h.k.v de Bruidsschat.

Inleiding

De “Toelichting” op het conceptvoorstel verengt het doel van het Omgevingsplan ten onrechte tot “Wat mag je op gronden bouwen en hoe mag je zo’n bouwwerk gebruiken”. De Omgevingswet beoogt een integrale maar veel bredere werking dan op deze wijze weergegeven!

Met de vermelding dat de omzetting van de Bruidsschatregels als “beleidsneutraal” gebeurt, wordt de bedoeling van de Omgevingswet in onze ogen geweld aangedaan.

Er wordt vermoedelijk bedoeld dat de gemeente geen heroverweging wil uitvoeren op vraag of de voormalig landelijk werkende wetgeving na inhoudelijke beoordeling en toetsing nog steeds moet blijven gelden in Rotterdam, of dat wijziging van onderdelen van de Bruidsschat gezien het Omgevingswetkader wenselijk is.

Deze keuze wordt blijkbaar gemaakt zonder dat wordt duidelijk gemaakt of, en zo ja hoe, wordt voldaan aan de expliciete opdracht van de Omgevingswet om een cultuurwijziging op het gebied van ruimtelijke ordening tot stand te brengen. Bij deze opdracht dient gezorgd te worden dat de wet- en regelgeving integraal gaat voldoen aan alle doelen uit de Omgevingswet!

De aangeboden informatie geeft geen blijk van een door de Omgevingswet gewenste integrale afweging, wat de daarbij gehanteerde criteria zijn geweest en tot welke conclusie(s) dit geleid heeft!

Op het bovenstaand betoog zal ik hierna niet verder ingaan, en ook niet in mijn betoog voor de subcommissie gezien mijn beperkt toegestane spreektijd!

Mogelijk dat dit onderdeel van gesprek kan worden bij het door de gemeente geaccepteerde aanbod van participatie in een vervolgtraject.

Een korte historische schets

Voorheen vielen watergebonden bouwwerken niet onder Woningwet en Bouwbesluit. Deze vorm van wonen werd jarenlang samen met het bewonen van woonwagens tot ongeveer de eeuwwisseling (2005 in Rotterdam), door veel gemeenten in Nederland als “ongewenste woonvorm beschouwd en behandeld.

Al 20 jaar geleden heeft Rotterdam als formeel uitgangspunt benoemd dat; wonen op het water gelijkwaardig wordt behandeld aan wonen op de wal!

Echter met een aparte verordeningen op het aanwijzen van ligplaatsen en het wonen op woonschepen en een specifieke benadering in bestemmingsplannen is van genoemd uitgangspunt weinig tot niks terecht gekomen!

De watergebonden woningen (nog steeds woonboten/-arken of woonschepen genoemd) op destijds aangewezen ligplaatsen (in onze ogen bouwvlakken) zijn door zelfwerkzaamheid of in particulier opdrachtgeverschap gebouwd.

Deze woningen waren geplaatst (gebouwd) op ligplaatsen die aangeduid werden met; “aangewezen”; “bijzonder aangewezen”; of wegens niet hebben of handhaven van beleid “gedoog” c.q. “uitsterf” plaatsen!

Het plaatsen van een waterwoning op een locatie gebeurt naast de vereiste bouwregelgeving nog steeds met aanvullend categoriaal beleid, de ligplaatsvergunning van de gemeente Rotterdam!

Voorheen werd deze, na een schouw a.d.h.v. de wet op de woonwagens en woonschepen met positief advies van de rivierpolitie (inmiddels al jaren geleden opgeheven), verleend door de havenmeester van het Havenbedrijf Rotterdam, opgevolgd door het OBR en aansluitend nu door de afdeling Stadsontwikkeling van de gemeente.

Het plaatsen van een drijvend bouwwerk dat ter plaatse blijft functioneren op een bouwperceel/-vlak, is inmiddels juridisch gezien “(ver)bouwen” van een bouwwerk met bijkomende verplichtingen!

Uitzondering op deze categorale benadering vormen woningen in de Nassauhaven waar drijvende bouwwerken als experimenteel bouwproject door de gemeente Rotterdam i.s.m. een projectontwikkelaar zijn gebouwd.

Deze woningen zijn op pontons geplaatst en met loopbruggen met de wal verbonden en hebben een bouwvergunning met bouwvlak, erfpacht-/opstalovereenkomst, aansluitingen voor nutsvoorzieningen, een afwijkende Bag-registratie en een specifiek toegesneden bestemmingsplan gekregen.

Enkele recente ontwikkelingen t.a.v. waterwonen.

1. Inmiddels;

- is de ligplaats in het Burgerlijk Wetboek als “woonruimte” gedefinieerd;
- zijn plaatsgebonden waterwoningen (“drijvende bouwwerken met woonfunctie”, niet bestemd voor de vaart”), in 2014 onder Woningwet, Wabo en Bouwregelgeving gebracht;
- alvorens het bouwwerk op het bouwvlak wordt geplaatst, vindt al tientallen jaren het bouwen niet plaats in Rotterdam, maar (op industriële wijze) elders in den lande op bouwerven van waterwoningen;
- is er geen omgevingsvergunningplicht meer voor het bouwen daar de technische aspecten van het bouwen (en straks het verbouwen), onder de meldingsplicht van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) valt;

- is de registratie in de BAG van het woningproject aan het Nassauhavenpad met o.a. de begrippen “Pand” en “Verblijfsruimte” duidelijk afwijkend van de overige waterwoningen op de aangewezen ligplaatsen in Rotterdam.
 - Dit terwijl de fysieke verschillen tussen deze woningen daar vaak geen of onvoldoende grond daarvoor geven.
2. Het wordt nu eindelijk tijd, na het in werking treden van de Omgevingswet en 20 jaar na de beleidsuitspraak van de gemeente, het waterwonen te normaliseren en integraal te benaderen in het omgevingsplan. M.a.w. het bouwen op gronden met water erboven op gelijke wijze te gaan regelen als het bouwen op het aardoppervlak met (grond)water eronder.
 3. Van de bestaande bestemmingsplannen van Rotterdam hebben veel beleidsmatig “een conserverende werking” als uitgangspunt!
Deze plannen, die bij de ontwikkeling van de bedoelingen van de Omgevingswet als invalshoek “nee, tenzij” negatief gekarakteriseerd werden, doen op geen enkele wijze recht aan het positieve ruimtelijke uitgangspunt van “ja, mits” van de Omgevingswet.
 4. Met de vormgeving vanuit dit laatste motto wordt bedoeld een cultuuromslag teweeg te brengen in de voorheen starre ruimtelijke ordening. Dit geldt zeker ook voor de regelgeving van het watergebonden wonen.
 5. De huidige eerste (re)actie(s) op onze zienswijze n.a.v. de wijziging van het “Omgevingsplan Rotterdam” m.b.t. de Bruidsschat stemmen ons niet hoopvol.

Naar de toekomst

De gemeente reageert gelukkig positief op het aanbod van ZOAB om in gesprek te gaan over de gewenste normalisering van het watergebonden wonen in Rotterdam.

Gelukkig neemt de gemeente in de reactie op de participatiebijeenkomst zich ook voor bekendmakingen zorgvuldiger te zullen gaan uitvoeren.

Dit betreft dan ook toekomstige wijze van bekendmaken van voornemens voor participatie op concepten van wijzigingen van het Omgevingsplan Rotterdam.

Hoewel dit voor de door ons ingebrachte zienswijze(n) mosterd na de maaltijd is stemt dit hoopvol naar de toekomst!

Ik dank u, mede namens ZOAB de belangenvereniging van waterbewoners in Rotterdam, voor uw aandacht en benieuwd naar uw vragen over onze inbreng.

A. van de Grift
Bestuurslid ZOAB

P.s.

Ter kennisneming aan de Raad;

Opmerkingen over het aangeboden participatietraject dat wij gemist hebben en onze zienswijze is afgewezen:

Gezien de gebrekkige participatie op het onderhevige ontwerp wil ik slechts melden dat ik al jaren een trouwe volger ben van vele “Berichten over uw buurt” m.b.t. ontwikkelingen in Rotterdam maar ook ontwikkelingen regionaal en landelijk.

Voor wat betreft de in het participatieverslag genoemde media waarin het voornemen bekendgemaakt is geldt, dat deze producten al jaren niet bezorgd worden op mijn huisadres. De uitgever van deze media deelde mij jaren geleden mee dat mijn woning “in het buitengebied” is gelegen waar de kranten niet bezorgd worden. Mijn woning ligt echter in het Schie-Schiekanaal op de grens van Overschie met het bedrijvengebied Kleinpolder in Blijdorp, dus midden in de bebouwde kom van Rotterdam.

Een verzoek destijds aan 14010 van de gemeente Rotterdam om hiertegen op te treden, omdat ik hierdoor ook het Gemeenteblad met kennisgevingen niet ontvang, heeft hierin geen enkel effect gehad.

De wijze van vormgeven van de koppen in “Berichten over uw buurt” door Rotterdam is in mijn ogen vaak onvoldoende doordacht. D.w.z. is er niet op gericht om in één oogopslag te kunnen zien of de inhoud door de ontvanger van de boodschap mogelijk relevant is.

Ook zie ik regelmatig berichten over meldingen/vergunningen bekend gemaakt worden, waaronder ook voornemens van de gemeente, die vaak zijn gekoppeld aan een zienswijzetermijn van zes weken. De bekendmakingen zijn een enkele keer als mosterd na de maaltijd, d.w.z. pas ontvangen na afloop van de activiteit. Het komt echter regelmatig voor dat besluiten op aanvragen voor activiteiten die maanden geleden al zijn ingediend, slechts één week of soms zelfs één of enkele dagen voor de uitvoering van de activiteit pas door mij ontvangen worden in “Berichten over uw buurt”.

Bij bezwaar tegen uitvoering van de reeds geaccepteerde melding of verleende vergunning rest dan slechts de clause; dat vanwege een direct belang een voorlopige voorziening bij de rechtbank kan worden gevraagd. Dit uiteraard tegen de daarbij in rekening te brengen griffiekosten! Of terzake participatie heeft plaatsgevonden met belanghebbenden en op welke wijze deze is vormgegeven en of deze als voldoende is beoordeeld heb ik nog nooit vermeld gezien!