



Basismodel omgevingsplan

Wijzigingsbesluit 'Correct-locatie Bergweg, Rotterdam'

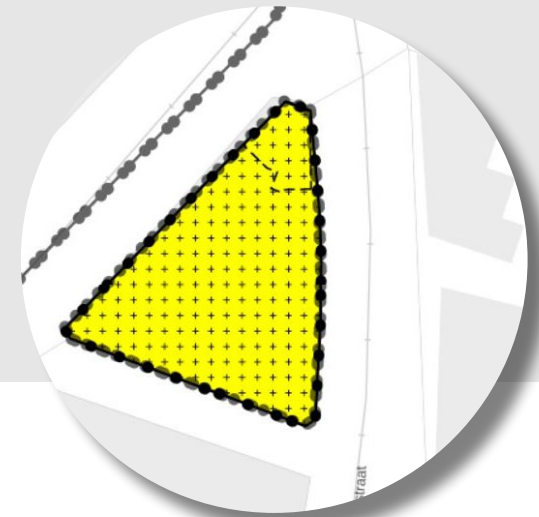


KENNISLAB OMGEVINGSWET

7 april 2022

Basismodel omgevingsplan

- Modelwijziging van een omgevingsplan voor het faciliteren van een binnenstedelijke transformatie naar wonen.
- Het vastgestelde bestemmingsplan 'Correct-locatie Bergweg' (2020) als vertrekpunt.
- De beoogde ontwikkeling bestaat uit het slopen, het bouwen, het wijzigen van het gebruik en het uitoefenen van milieubelastende activiteiten (anders dan wonen).



Strijdigheden met het tijdelijke OP

- **Gebruik** (*in strijd met het bestemmingsplan 'Oude Noorden'*):
 - het realiseren van woningen op de begane grondlaag en halfverdiepte bouwlaag;
 - het realiseren van een horecabedrijf op de begane grond.
- **Bouwen:**
 - het realiseren van een gebouw in 8 bouwlagen, waarvan 1 halfverdiepte bouwlaag (*in strijd met het bestemmingsplan 'Oude Noorden'*).
 - onvoldoende parkeergelegenheid, maar afgeweken op basis bijzonder gemeentelijk belang (*in strijd met het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormering Rotterdam'*).
- **Aanleggen:**
 - Grondwerkzaamheden dieper dan 2,5 meter en groter dan 200 m² (*in strijd met het bestemmingsplan 'Oude Noorden' / erfgoedverordening*).



Aandachtspunten milieu (Bkl)

- Omgevingsveiligheid: geen PR of aandachtsgebied.
- Bodemkwaliteit: geen overschrijdingen (o.b.v. onderzoek).
- Geluid infrastructuur: gelegen binnen geluidaandachtsgebied, boven standaardwaarden (o.b.v. Wgh)
 - *A20 51 dB*
 - *Bergweg inclusief tram 63 dB*
 - *Benthuizerstraat inclusief tram 63 dB*
 - *Hooglandstraat 30 kmu <48 dB*
 - *Louwerslootstraat 56 dB*
 - *Gecumuleerd wegverkeer inclusief tram 64 dB*
 - *Spoortraject < 55 dB*



Uitgangspunten wijzigingsbesluit

- Vertrekpunt was het (standaard) omgevingsplan Rotterdam (in bewerking), dat is gebaseerd op het casco van de VNG.
- We hebben (direct) gewerkt in de plansoftware (Rx.Base).
- *Less is more*; we hebben uitsluitend het noodzakelijke geregeld teneinde de strijdigheden op te heffen.
- We hebben geen gebruik gemaakt van de Pons, omdat deze nog niet in de software is geïmplementeerd.



Juridische regels

1. Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

1.1 Gebieden

1.1.1 Ontwikkelgebied Correct-locatie Bergweg

1.2 Beperkingen gebieden

1.2.1 Beperkingengebied archeologie

1.3 Aandachtsgebied

1.3.1. Geluid

2. Activiteiten

2.1 Benutten van de fysieke leefomgeving

2.1.1 Specifieke functietoedeling

2.2 Bouwactiviteiten, aanlegactiviteiten en sloopactiviteiten

2.2.1 Ruimtelijke bouwactiviteiten

2.2.2 Aanlegactiviteiten

3. Overgangsrecht

3.1 Overgangsrecht



Werkingsgebieden

Locaties

Zoeken correct

Locaties zonder geometrie

1 - 8 van 8

1

NOEMER	IMOWID	Groepen
Correct-locatie Bergweg - beperkingengebied archeologie		1
Correct-locatie Bergweg - Bouwhoogte		1
Correct-locatie Bergweg - bouwvlak		1
Correct-locatie Bergweg - geluidsaandachtsgebied gemeenteweg		1
Correct-locatie Bergweg - geluidsaandachtsgebied lokale spoorweg		1
Correct-locatie Bergweg - geluidsaandachtsgebied rijksweg		1
Correct-locatie Bergweg - Horeca		
Correct-locatie Bergweg - Ontwikkelgebied		1



Annotaties in plansoftware vs. DSO

▼ ARTIKEL 5.18 Ingesloten activiteiten functietoedeling

1. Op de aangewezen locatie mogen de volgende activiteiten worden verricht:
 - a. wonen; en
 - b. het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis.
2. In aanvulling op het eerste lid mag ter plaatse van het werkingsgebied 'Correct-locatie Bergweg - Horeca' tevens een horecabedrijf in categorie 1 geëxploiteerd worden.

Annotaties van artikel 5.18, lid 1

regel voor iedereen

Werkingsgebied

Correct-locatie Bergweg - Ontwikkelgebied

Gebiedsaanwijzing

transformatiegebied - Ontwikkelgebied Correct-locatie Bergweg

▼ ARTIKEL 5.18 Ingesloten activiteiten functietoedeling

1. Op de aangewezen locatie mogen de volgende activiteiten worden verricht:
 - a. wonen; en
 - b. het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis.
2. In aanvulling op het eerste lid mag ter plaatse van het werkingsgebied 'Correct-locatie Bergweg - Horeca' tevens een horecabedrijf in categorie 1 geëxploiteerd worden.

Annotaties van artikel 5.18, lid 2

regel voor iedereen

Werkingsgebied

Correct-locatie Bergweg - Ontwikkelgebied

Gebiedsaanwijzing

transformatiegebied - Ontwikkelgebied Correct-locatie Bergweg

Activiteit

het exploiteren van een horecabedrijf in categorie 1* - toegestaan

Om de activiteit zichtbaar te maken in het DSO moet je zowel een werkingsgebied als een 'activiteit-locatie' koppelen aan de regel.



KENNISLAB OMGEVINGSWET

Toepasbare regels

- Is het opstellen van toepasbare regels voor een ontwikkellocatie wel zinvol?
- Niet voor het bouwen (van hoofdgebouwen), wel voor andere (gebruiks-) activiteiten:
 - het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis
 - het exploiteren van een horecabedrijf
- Let op: teksten in het Omgevingsloket moeten zoveel mogelijk worden geschreven in eenvoudig Nederlands (taalniveau B1).



Toepasbare regels

Artikel 5.19 Uitgesloten activiteiten beroep of bedrijf aan huis

Een beroep of bedrijf aan huis wordt niet verricht als:

- a. meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning gebruikt wordt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. de gevel en dakrand van de woning worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. het beroep of bedrijf aan huis betrekking heeft op het onderhouden repareren van motorvoertuigen; of
- d. er detailhandel plaatsvindt die niet ondergeschikt is aan het wonen.

- Sommige juridische regels zijn moeilijk toepasbaar te maken, dit dwingt tot herformulering van de juridische regels.



Lessons learned

- Het 'wijzigingsbesluit' an sich kan niet gemaakt worden, het DSO genereert dit automatisch.
- Veel gemeenten hebben een eigen raamwerk c.q. werkwijze, het is belangrijk dit aan de voorkant goed te doorgronden. Dit vergt wel een extra inspanning en afstemming met gemeenten.
- Het 'aanmaken' van activiteiten vereist doordachte keuzes, die toekomstgericht, begrijpelijk en in overeenstemming zijn met de toepasbare regels. Gemeenten zouden hiervoor een handboek moeten opstellen.



Lessons learned

- Annotaties zijn van invloed op de formulering van de juridische regels en opzet van het omgevingsplan; geadviseerd wordt de juridische regels en annotaties in één werkstroom te formuleren.
- Er bestaan onduidelijkheden over het annoteren van bovenliggende en gerelateerde activiteiten, er is (te) veel ruimte voor interpretatie.
- Voor een ontwikkellocatie zijn weinig (of geen) toepasbare regels vereist.
- Het maken van toepasbare regels dwingt tot herformulering van de juridische regels. Veel gebruikte termen als `ondergeschikt` maken het onmogelijk om B1-geformuleerde vragen te definiëren.



Lessons learned - de Pons

- **Wat is de Pons?** Op het moment dat het gebied van de wijziging anders is dan de begrenzing van het bestemmingsplan (in het tijdelijke deel), kan bij de bekendmaking van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan worden aangegeven welk deel van dat besluit het bestemmingsplan vervangt.
- **De Pons werkt helaas nog niet** (niet geïmplementeerd in de software), dit heeft belangrijke consequenties voor de juridische regels. Het uitgangspunt is namelijk dat alle ruimtelijke regels tegelijk moeten komen te vervallen. Omdat de Pons nog niet operationeel is, is gewerkt met voorrangregels.
- **Wat als de Pons wél werkt?** Dan is het aan te bevelen alle ruimtelijke regels naar het nieuwe deel te verhuizen.



Lessons learned - de Pons

- Voor het omgevingsplan 'Correct-locatie Bergweg' houdt dit in dat de regels voor parkeren uit het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormering Rotterdam' en eventuele algemene regels en begrippen uit het bestemmingsplan 'Oude Noorden' mee verhuizen naar het nieuwe deel.
- Het DSO genereert automatisch een extra artikel indien gebruik wordt gemaakt van de Pons:

Besluit tot wijziging omgevingsplan Gemeentestad

De gemeenteraad van Gemeentestad

Besluit:

Artikel 1

Het omgevingsplan Gemeentestad wordt gewijzigd zoals aangegeven in Bijlage I.

Artikel 2

Door dit besluit vervallen de delen van de bestemmingsplannen Veluwe en Uddel die zijn aangegeven in de bij dit besluit behorende Pons met de identificatie `/join/id/regdata/gm1234/...`

Artikel 3

Dit besluit treedt in werking op 7 september 2022



KENNISLAB OMGEVINGSWET