

Samenvatting bestemmingsplan “Kleiwegkwartier”

Het Kleiwegkwartier maakt onderdeel uit van het deelgebied Hillegersberg – Schiebroek. Globaal gezien ligt het gebied in het noorden van de stad, net buiten de noordelijke ringweg (A20). De zuidelijke grens van het gebied wordt gevormd door de spoorlijn Rotterdam – Gouda. De oostelijke plangrens ligt in het hart van de Rotte en verder aan de noordzijde van de Prins Bernhardkade. Aan de noordzijde volgt de begrenzing van het gebied de Straatweg, Johan de Wittlaan, Stadhouderslaan, Emmalaan, het Arolsenplein en de Melanchtonweg tot aan het gelijknamige Randstadrail-station. De westelijke plangrens wordt gevormd door de spoorlijn van de Randstadrail (voorheen de Hofpleinlijn) en het terrein van de voormalige RET-remise Kleiweg.

Het nieuwe bestemmingsplan is in grote lijnen gelijk aan het geldende plan. Bedoeld is om zoveel mogelijk de rechten uit het geldende bestemmingsplan over te nemen. Het nieuwe plan is echter geen exacte kopie van het vorige plan. Bepaalde zaken worden op een andere manier geregeld en op bepaalde locaties worden de mogelijkheden verruimd of juist beperkt. Ook zijn er verschillen met het vorige plan als gevolg van nieuw beleid ten aanzien van ruimtelijke ordening.

De belangrijkste verschillen met het geldende bestemmingsplan betreffen:

- **Wijzigingsbevoegdheden/uitwerkingsplichten.** Op één locatie is de in het geldende plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid geschrapt. Dat geldt ook voor de uit te werken bestemming langs de spoorlijn. Deze gronden hebben een bedrijfsbestemming gekregen, wat in overeenkomst is met het feitelijke gebruik.
- **Bouwhoogte voor panden met gemengde bestemming.** In het geldende plan wordt de maximum bouwhoogte van de panden met een gemengde bestemming uitgedrukt in meters. Om meer aansluiting te zoeken bij de systematiek van bestemming voor woongebouwen, is de maximum bouwhoogte in meters omgezet naar een maximum aantal bouwlagen.
- **Beperking detailhandel.** De mogelijkheden voor detailhandel zijn beperkt tot de Kleiweg en de gebieden rondom de kruisingen van de Kleiweg met de Straatweg en Uitweg. Buiten deze gebieden worden alleen detailhandelsmogelijkheden geboden als er ook daadwerkelijk een winkel aanwezig is. Dit is in lijn met het gemeentelijk en provinciaal beleid voor detailhandel.
- **Verruiming gemengde bestemmingen.** Sommige gemengde bestemmingen zijn qua functies verruimd, om zo meer mogelijkheden te geven aan het gebruik van de panden. Deze verruiming past bovendien bij de dynamiek van het gebied.
- **Ceintuurbaan.** Voor een paar locaties aan de Ceintuurbaan zijn vergunningen verleend voor een gebruik dat op grond van het geldende bestemmingsplan niet is toegestaan. Deze vergunningen zijn overgenomen in het nieuwe plan.
- **Verruiming kantoorbestemming.** De bestemming van drie locaties die in het geldende plan een kantoorbestemming hebben, is verruimd. Ter plaatse is nu ook de woonfunctie toegestaan. Dit is gedaan om de invulbaarheid van de panden te vergroten.
- **Woonschepen.** In de Rotte liggen 3 woonschepen. Deze woonschepen hebben in het geldende bestemmingsplan geen bestemming. De woonschepen hebben in het nieuwe plan een bestemming met bijbehorende bouwregels gekregen.
- **Vergunde projecten.** In de afgelopen periode is een aantal projecten in afwijking van de

geldende bestemming vergund. Met deze projecten is in het nieuwe plan rekening gehouden.