

HORECAGEBIEDSPLAN

2017-2022

GEBIED Charlois

Inhoud

| | |
|--|----|
| 1. Inleiding | 4 |
| 2. Proces totstandkoming horecagebiedsplan | 5 |
| 2.1 Inleiding | 5 |
| 2.2 Algemene kaders | 5 |
| 2.3 Ontwikkelrichtingen vergunde horeca | 7 |
| 2.4 Exploitatievergunning: activiteiten | 8 |
| 2.5 Onvergunde horeca | 10 |
| 2.6 Leegstaande panden | 12 |
| 2.7 Terrasvlonders | 12 |
| 2.8 Aanvulling op het horecagebiedsplan | 13 |
| 2.8.1 Adviescommissie | 13 |
| 2.8.2 Werkwijze en samenstelling | 13 |
| 2.9 Horecagebiedsplan in relatie tot de bestemming | 13 |
| 3. Gebied Charlois | 15 |
| 3.1 Beschrijving algemeen | 16 |
| 3.2 Tarwewijk | 17 |
| 3.2.1 Ontwikkelrichting gedeelte Bas Jungeriusstraat tussen Mijnsherenlaan en Wolphaertsbocht | 18 |
| 3.2.2 Ontwikkelrichting Dordtselaan..... | 18 |
| 3.2.3 Ontwikkelrichting Maashaven Zuidzijde/noordzijde Brielselaan en Doklaan . | 19 |
| 3.3 Carnisse | 20 |
| 3.4 Oud Charlois | 20 |
| 3.4.1 Ontwikkelrichting Charloisse Hoofd..... | 21 |
| 3.4.2 Ontwikkelrichting Dorpsweg 29,31 en 33..... | 21 |
| 3.4.3 Ontwikkelrichting Boergoensestraat 9B | 22 |
| 3.5 Pendrecht | 22 |
| 3.5.1 Plein 1953 | 23 |
| 3.5.2 Vlissingenplein..... | 23 |
| 3.6 Zuidwijk | 23 |
| 3.6.1 Nabij Slinge Noordzijde | 24 |
| 3.6.2 Burgenbuurt | 24 |
| 3.6.3 Schoonegge..... | 25 |
| 3.7 Heijplaat | 25 |
| 3.8 Wielewaal | 26 |

| | |
|---|-----------|
| 3.8.1 Schulpweg..... | 26 |
| 3.9 Zuidpleingebied en Ahoy (Hart van Zuid)..... | 26 |
| 3.10 Zuiderpark (met uitzondering van Ahoy)..... | 28 |
| 3.11 Zuidrand..... | 29 |

1. Inleiding

Voor u ligt het horecagebiedsplan voor het gebied Charlois.

Om te zorgen dat Rotterdam een aantrekkelijke, veilige stad is en vooral blijft, wordt gebiedsgericht gewerkt. Dit is een van de uitgangspunten uit het coalitieakkoord en het programma #Veilig010. Deze werkwijze, waarbij maatwerk en flexibiliteit centraal staan, heeft in de afgelopen jaren reeds z'n vruchten afgeworpen op het gebied van horeca. Door per wijk en/of buurt een duidelijke visie en/of ambitie te hebben en daaraan vestigingsvoorwaarden te stellen kunnen bekende en nog onbekende horeca ontwikkelingen worden beoordeeld en gerealiseerd.

Het horecagebiedsplan is zowel een visie- als uitvoeringsdocument. Dat wil zeggen dat enerzijds op basis van de aard en het karakter van het gebied het perspectief voor de ontwikkeling van horeca in de komende jaren wordt geschetst. De ruimtelijke ontwikkeling, de economische stand van zaken c.q. het vestigingsklimaat en de veiligheidssituatie worden hierin meegenomen. Anderzijds wordt ook aangegeven hoe die ontwikkeling concreet vormgegeven en uitgevoerd kan worden.

De specifieke invulling wordt verwerkt in een horecagebiedsplan zoals in dit geval het gebied Charlois. Een uitnodigend horecabeleid dat ruimte biedt voor (nieuwe) ondernemers en horecaconcepten die bijdragen aan het aantrekkelijke leefklimaat. Ook binnen de gemeente Rotterdam (net als in andere steden) is sprake van diverse nieuwe concepten waarbij horeca onderdeel is van een breder aanbod van een onderneming of waarvan de horeca-activiteiten niet permanent op één locatie plaatsvinden. Dit vraagt steeds meer flexibiliteit in het (horeca)beleid. In dit horecagebiedsplan zijn zoveel mogelijk voorziene horeca-ontwikkelingen opgenomen.

In de beschrijvingen per gebied wordt nader ingegaan op de ontwikkelruimte die wordt geboden voor nieuwe ondernemers. Op basis van de ontwikkelingen die we zien of beogen is opgenomen wat we toestaan aan horeca-activiteiten. De gebiedsbeschrijving is verder noodzakelijk om te bepalen welke exploitatiecategorie wenselijk is in een gebied, wijk of buurt. Daarnaast kan zo vastgelegd worden welke mix van horeca-activiteiten gewenst is. Om de gewenste ontwikkeling richting te kunnen geven (door bijvoorbeeld de mogelijkheid tot het verlenen van de exploitatievergunning of de bestaande situatie ter plaatse zo te behouden) wordt in het horecagebiedsplan gewerkt met een aantal begrippen (zie §2.3. Ontwikkelrichtingen). De gekozen ontwikkelrichting wordt ondersteund door redenen van fysieke en ruimtelijke aard en openbare orde en veiligheid.

Hoe meer activiteiten horeca-inrichtingen aanbieden, hoe zwaarder de belasting voor de wijk en/of buurt. De balans tussen levendigheid en een prettig woon- en leefklimaat staat dan ook in alle plannen centraal. Het doel is een goede en duurzame match tussen wijk, buurt of straat en horeca-ontwikkeling te bewerkstelligen.

Het horecagebiedsplan is niet het enige waaraan een aanvraag voor een exploitatievergunning getoetst wordt. Daarnaast wordt een aanvraag ook nog getoetst aan onder meer de bestemming van het pand. De bestemming moet de horeca-activiteiten toestaan. Er dient dus wel een duidelijk onderscheid gemaakt te worden tussen een bestemmingsplan (waar kan horeca zich vestigen) en een horecagebiedsplan (wat voor horeca kan zich daar vestigen).

2. Proces totstandkoming horecagebiedsplan

2.1 Inleiding

In de Horecanota 2017-2021 staat de balans tussen levendigheid en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat centraal. In deze nota wordt het stedelijke en algemeen geldende beleid beschreven dat hieraan invulling geeft. Gebiedsgericht werken, een verdere vereenvoudiging van het vergunningstelsel, verfijning van het handhavingsskader en stimulering van eigen initiatief door experimenten zijn hiervan de elementen.

In het horecagebiedsplan wordt er meer ingezoomd op het gebied zelf. Op deze manier wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt dat een wijk bepalend is voor wat mogelijk is qua horeca-ontwikkeling. Meer concreet, in dit plan wordt de gewenste ontwikkeling van horeca in het gebied Charlois van de gemeente Rotterdam beschreven en op hoofdlijnen uitgewerkt.

In dit hoofdstuk wordt het proces van totstandkoming in algemene zin toegelicht en daarnaast wordt meer specifiek kort op een aantal onderwerpen in gegaan, die van belang zijn bij het opstellen van een horecagebiedsplan.

Het opstellen van het horecagebiedsplan wordt gedaan door de gebiedscommissies van de Rotterdamse gebieden, onder leiding van de gebiedsadviseurs horeca. Deze functionaris is de spin in het web. Deze adviseur fungeert binnen de gemeente Rotterdam als het (eerste) aanspreekpunt voor nieuwe en bestaande ondernemers.

Op die manier is de lokale kennis bepalend voor wat er in een wijk, buurt en/of straat mogelijk is en is maatwerk de norm, in plaats van uitzondering.

Alle plannen worden vastgesteld door het college van Burgemeester & Wethouders. Aanvragen voor een nieuwe exploitatievergunning of wijzigingen van een bestaande exploitatievergunning worden door de burgemeester hieraan getoetst¹.

Om tot een gedegen, gedragen en toekomstbestendig horecagebiedsplan te komen is participatie van bewoners, ondernemers, pandeigenaren en gemeentelijke en toezichthoudende instanties essentieel. Het gehele proces wordt begeleid door de gebiedsadviseurs horeca van de Directie Veiligheid van de gemeente. Dit zorgt voor een eenduidige werkwijze en uniforme opmaak en insteek van de horecagebiedsplannen.

Na vaststelling is een horecagebiedsplan minimaal twee jaar en maximaal tot een half jaar na afloop van de Horecanota 2017-2021 geldig. Gebieden mogen bij het opstellen zelf bepalen hoe lang hun horecagebiedsplan van kracht is. Tot vaststelling van een nieuw plan door het college van Burgemeester en Wethouders, blijft het vorige horecagebiedsplan van kracht.

2.2 Algemene kaders

Voordat een specifieke invulling kan worden gegeven aan de gewenste ontwikkeling van horeca in een gebied, is het in de eerste plaats van belang wijken, buurten en/of straten binnen een gebied te karakteriseren. Dit vindt plaats aan de hand van een algemeen gebiedskader. Hierbij vormt het integrale gebiedsplan, dat door de gebiedscommissies wordt opgesteld, een belangrijk referentiekader. Het karakter, aard en functie van een wijk, buurt of straat bepaalt primair hoeveel en welke soort horeca gerealiseerd kan worden. Er worden vijf algemene kaders onderscheiden.

¹ Het horecagebiedsplan is niet de enige toetsingsgrond. Alle aanvragen worden onder meer getoetst aan de Algemene Plaatselijke Verordening en het geldende bestemmingsplan, ook zal de burgemeester adviezen inwinnen bij politie en toezichthouders.

Wonen

Dit zijn wijken, buurten en/of straten waar het accent ligt op de woonfunctie, alsmede op functies die complementair zijn of inherent verbonden zijn aan het wonen van mensen. Op deze plekken mag de positie van de horeca niet de overhand krijgen ten opzichte van de overige maatschappelijke functies. Balans en rust in de avond en nacht zijn van cruciaal belang. In deze wijken, buurten en/of straten wordt behoudend met nieuwe inrichtingen omgegaan, tenzij de horeca-inrichting bijdraagt aan het kwaliteitsniveau in de omgeving en de balans en rust worden gerespecteerd. Tenzij anders bepaald zijn nieuwe inrichtingen die vrijgesteld zijn van de vergunningplicht (categorie 0) mogelijk. Afhankelijk van de situatie kunnen bestaande inrichtingen meestal beperkt in afmeting of activiteiten uitbreiden als dit geen negatieve gevolgen heeft op het woon- en leefklimaat.

Gemengd

Gemengde wijken, buurten en/of straten kenmerken zich door een mix van diverse functies zoals wonen, werken, winkelen, cultuur en horeca. Voorbeelden hiervan zijn de Witte de Withstraat, en het CS-kwartier. Uitbreiding van horeca is meestal mogelijk, waarbij expliciet wordt gekeken of dit ondersteund is aan c.q. een positieve werking heeft op de andere functies en de straat en/of buurt als geheel. Tenzij anders bepaald zijn nieuwe inrichtingen mogelijk met ten hoogste een categorie 1 vergunning. Het moet in elk geval niet leiden tot een te grote druk van de horeca op de openbare orde en het woon- en leefklimaat.

Uitgaan

Rotterdam kent enkele drukke straten en pleinen waar horeca en leisure de belangrijkste functies zijn. Ook toekomstige ontwikkelingen, zoals het nieuwe stadiongebied, kunnen worden bestempeld als uitgaansgebied. Uiteraard betekent het niet dat er in deze wijken, buurten en/of straten geen bewoners wonen. Net als voor gemengde wijken en buurten geldt dat uitbreiding van horeca meestal mogelijk is, tenzij een te grote druk op de openbare orde en het woon- en leefklimaat is/zal ontstaan. Tenzij anders bepaald zijn nieuwe inrichtingen mogelijk met ten hoogste een categorie 2 vergunning.

Publieksintensieve recreatie

In publieksintensieve recreatiegebieden, zoals het Kralingse Bos en het Zuiderpark, komen mensen voor ontspanning in de vrije tijd. De horeca ter plaatse sluit aan op dit specifieke karakter. Balans tussen natuur en vertier is belangrijk. Tenzij anders bepaald zijn nieuwe inrichtingen mogelijk met ten hoogste een categorie 1 vergunning.

Bedrijventerreinen en haven

Een bedrijventerrein en havengebied is primair bedoeld voor de vestiging van commerciële bedrijven. De inrichting van het gebied is hierop afgestemd. Ze liggen vaak aan grote uitvalswegen. Veelal richt de horeca zich op deze zakelijke markt. Sommige bedrijventerreinen lenen zich daarnaast ook goed voor de vestiging van feestzalen. De panden zijn groot, eenvoudig te bereiken en er is voldoende parkeergelegenheid. Daarbij ontbreekt (veelal) de woonfunctie waardoor de overlast beperkt is. Tenzij anders bepaald zijn nieuwe inrichtingen mogelijk met ten hoogste een categorie 1 vergunning.

2.3 Ontwikkelrichtingen vergunde horeca

In de beschrijvingen per gebied wordt nader ingegaan op de ontwikkelruimte die we bieden voor nieuwe ondernemers. Op basis van de ontwikkelingen die we zien of beogen staat opgenomen wat we toestaan aan horeca-activiteiten. Concreet kunnen de volgende ontwikkelrichtingen worden onderscheiden:

Ontwikkelen: Uitbreiding van het aantal horeca inrichtingen alsmede de uitbreiding van het aantal m² terras van bestaande inrichtingen is mogelijk. Een verdere differentiëring is mogelijk door specifieke exploitatie categorieën en/of activiteiten te benoemen.

Consolideren: Er zijn geen nieuwe horeca inrichtingen toegestaan. Ook is een verzwaring van activiteiten en/of categorieën niet mogelijk en kan het vloeroppervlakte en terras van bestaande inrichtingen in principe niet toenemen. Dit tenzij het een gering² aantal m² inpandig betreft of eisen worden gesteld in landelijke wetgeving waardoor ondernemers gedwongen worden aanpassingen in het pand aan te brengen.

Verminderen: Bij het wijzigen of beëindigen van een horeca-exploitatie wordt ingezet op het terugdringen van het aantal horeca-inrichtingen, vloeroppervlakte en terras of het terugdringen van specifieke exploitatiecategorieën en activiteiten. Indien is gekozen om een bepaalde exploitatiecategorie te verminderen, dan geldt voor al het overige de ontwikkelrichting *consolideren*, tenzij expliciet anders bepaald. Daar de basis voor een verminderingbeleid altijd gelegen is in het feit dat de openbare orde en/of het woon- en leefklimaat zwaar onder druk staan, kan bij beëindiging van een exploitatie, een nieuwe ondernemer zich slechts vestigen met horeca van maximaal exploitatievergunning categorie 1. Ook zal in een dergelijk geval met de pandeigenaar gesproken worden over een alternatieve invulling (anders dan horeca) van het pand.

Exploitatie categorieën:

De combinatie van activiteiten die in een horeca-inrichting wordt aangeboden bepaalt in welke exploitatiecategorie de inrichting valt. Daarbij is relevant in hoeverre de activiteiten effect hebben op de openbare orde en het woon- en leefklimaat in de omgeving van het horecabedrijf. Hoe meer effect, des te zwaarder de exploitatiecategorie. Hoe zwaarder de categorie, des te zwaarder de toets bij vergunningverlening. Elke ondernemer kan gebruik maken van de voor hem of haar geldende vrijstelling van de exploitatievergunningplicht (categorie 0). Indien meer of zwaardere activiteiten worden aangeboden is een exploitatievergunning vereist in de categorie 1 t/m 4+.

Categorie 1 (licht)

Inrichtingen die in aanvulling op de voor hen geldende categorie 0:

- geopend zijn van 7.00 uur of tot 23.00 uur;
 - een terras exploiteren van 07.00 tot 23.00 uur;
- en/of een gevelterras exploiteren van meer dan 3m uit de gevel en/of een overterras tot 23.00 uur;
- en/of alcoholhoudende drank schenken;
- en/of in een straat gevestigd zijn waar vrijgesteld exploiteren door de burgemeester is uitgesloten.

² Onder geringe uitbreiding wordt verstaan: een interne uitbreiding van het voor publiektoegankelijke vloeroppervlakte van niet meer dan 10% ten opzichte van de bestaande situatie, met een maximum van 20m².

Categorie 2 (regulier)

Inrichtingen die in aanvulling op categorie 1:

- geopend zijn vóór of vanaf 07.00 tot 01.00 / 02.00 uur
 - een terras exploiteren van 07.00 tot 01.00 / 02.00 uur;
- en/of kansspelautomaten aanwezig hebben;
- en/of amusement aanbieden, anders dan door middel van twee kansspelen;
- en/of gelegenheid bieden tot het roken van rookwaar met gebruikmaking van waterpijpen (shisha);
- en/of gelegenheid bieden tot het uitvoeren van seksuele handelingen anders dan tegen betaling.

Categorie 3 (middelzwaar)

Inrichtingen die in aanvulling op categorie 2:

- 24 uur geopend zijn;
- óf meer dan achtergrondmuziek willen produceren.

Categorie 4 (zwaar)

Inrichtingen die in aanvulling op categorie 3:

- 24 uur geopend zijn
- en meer dan achtergrondmuziek willen produceren;
- en/óf zaalverhuur aanbieden (minder dan 2500 bezoekers).

Categorie 4+ (buiten categorie)

Inrichtingen die in aanvulling op categorie 4:

- grootschalige evenementen faciliteren (meer dan 2500 bezoekers)

2.4 Exploitatievergunning: activiteiten

Binnen een horeca-inrichting kunnen verschillende activiteiten worden uitgevoerd. Het kan gaan om het verstrekken van etenswaren (restaurantfunctie), maar ook om het gelegenheid bieden tot amusement en ontspanning, bijvoorbeeld in de vorm van kansspelautomaten of roken van rookwaren met behulp van waterpijpen. Op de exploitatievergunning staat aangegeven welke van onderstaande activiteiten in het horecabedrijf zijn toegestaan. Sommige combinaties van activiteiten zijn niet mogelijk.

Hoe zwaarder de gekozen activiteiten, hoe groter de impact van de horeca-inrichting op de openbare orde en het woon- en leefklimaat in de omgeving van de inrichting. Van ondernemers die horecabedrijven exploiteren in de zwaarste horecacategorie wordt dan ook een grote verantwoordelijkheid gevraagd. Ook de toets die plaatsvindt bij een aanvraag van een vergunning voor een zware categorie is zwaarder.

Overzichtstabel activiteiten

1. binnenruimte (oppervlakte in m²)
2. terras (oppervlakte in m²)

3. ochtendhoreca: openingstijden binnen van 04.00 tot 23.00 uur
4. daghoreca: openingstijden binnen van 07.00 tot 23.00 uur
5. avondhoreca:
openingstijden binnen van 07.00 tot 01.00 uur op zondag t/m donderdag
openingstijden binnen van 07.00 tot 02.00 uur op vrijdag en zaterdag
6. nachthoreca: vrije openings- en sluitingstijden (24 uur)

7. gebruik terras van 07.00 tot 23.00 uur
8. gebruik terras van 07.00 tot 01.00 uur zondag t/m donderdag
gebruik terras van 07.00 tot 02.00 uur op vrijdag en zaterdag

9. verstrekken van direct voor consumptie geschikte etens- waren voor gebruik ter plaatse en/of het verstrekken voor gebruik elders (afhaal)
10. verstrekken van niet-alcoholhoudende drank
11. verstrekken van alcoholhoudende drank (tevens Drank- en Horecawetvergunning vereist)

12. het ten gehore brengen van meer dan achtergrondmuziek
13. beschikbaar stellen van de inrichting voor evenementen georganiseerd door derden voor maximaal 2500 bezoekers (zaalverhuur)
14. beschikbaar stellen van de inrichting ten behoeve van grootschalige evenementen voor meer dan 2500 bezoekers
15. gelegenheid bieden tot het roken van rookwaar met gebruikmaking van waterpijpen (shisha)
16. aanwezig hebben van maximaal twee kansspelautomaten (aanwezigheidsvergunning volgens de Wet op de Kansspelen vereist)
17. gelegenheid bieden tot het uitvoeren van seksuele handelingen anders dan tegen betaling (ontmoetingsplekken)
18. aanbieden van amusement, anders dan door middel van maximaal twee kansspelautomaten

2.5 Onvergonde horeca

In Rotterdam bestaan meerdere categorieën exploitatievergunningen. De aard van de activiteiten die in de horeca-inrichting worden aangeboden bepaalt welke categorie vereist is. Hoe uitbundiger de bedrijfsvoering van een horeca-inrichting, hoe uitgebreider de vereiste exploitatievergunning. Dit geeft tevens de mogelijkheid om een deel van de ondernemers die beperkte en/of zeer lichte vormen van horeca exploiteren vrij te stellen van de vergunningplicht (categorie 0). Dit is de afgelopen jaren een duidelijke lastenverlichting gebleken en sluit aan bij de high trust (high penalty) aanpak.

Naast bedrijven waar horeca de primaire bedrijfsvoering is, kent Rotterdam ook talloze bedrijven, instellingen en clubhuizen waar horeca slechts een ondersteunende functie heeft. Ook hiervan kan een groot deel gebruik maken van de vrijstelling van de vergunningplicht. Omdat er op basis van landelijke wetgeving, zoals de Winkeltijdenwet, ruimtelijke ordeningswet en de Drank- en Horecawet nu eenmaal verschil zit tussen deze vormen van zeer lichte en/of ondersteunende horeca, onderscheiden we in Rotterdam drie varianten die vrijgesteld van de vergunningplicht mogen exploiteren; aangegeven als exploitatiecategorie 0.

Het betreft:

Basis vrijstelling (0.1)

- Geopend tussen 07.00 en 22.00 uur;
- alleen achtergrondmuziek aanbieden;
- alleen een gevelzitplaats (max. 1m uit de gevel over de breedte van de gevel) exploiteren;
- geen kansspelen, seks en/of drugs gerelateerde activiteiten aanbieden en/of gelegenheid bieden tot het roken met gebruik een waterpijpen;
- de horeca-activiteiten passen binnen de bestemming van het object³
- de openbare inrichting niet vergunningplichtig is op grond van de Drank- en Horecawet.

Indien een horeca-inrichting een horecabestemming heeft, dan worden de basis voorwaarden verruimd en deels vervangen met onderstaande voorwaarden. De overige voorwaarden blijven gelijk.

Vrijstelling met horecabestemming (0.2)

- Geopend tussen 07.00 en 23.00 uur;
- een gevelterras exploiteren tot max. 3m uit de gevel over de breedte van de gevel;
- alcoholische drank schenken indien zij in het bezit zijn van een Drank- en Horecawetvergunning.

Ook als er geen sprake is van een horecabestemming kan het zijn dat er ruimere voorwaarden gelden. Sommige instellingen en voorzieningen hebben traditiegetrouw een aanzienlijk horecadeel, maar waarbij de openbare orde niet in het geding komt. Dit is een verzamel categorie van instellingen en bijzondere objecten: muziek- en sportverenigingen⁴,

³ Deze eis vloeit voort uit de wettelijke kader omtrent ruimtelijke ordening en geldt voor alle vormen van horeca. Indien geen sprake is van een 'horecabestemming' zullen de activiteiten in de regel een sterk ondergeschikt karakter moeten hebben.

⁴ Voor muziek- en sportverenigingen geldt dat uit de bestemming dient te volgen dat sport en/of muziek de primaire functie van het object is.

musea, theaters, filmhuizen, hotels/hostels, rouwcentra, ziekenhuizen, bejaarden- en verzorgingshuizen, gebedshuizen, bedrijfskantines en instelling voor hoger onderwijs. De overige voorwaarden blijven gelijk aan de basisvoorwaarden.

Vrijstelling voor bijzondere objecten & instellingen (0.3)

- Geopend tussen 07.00 en 23.00 uur;
- een gevelterras exploiteren tot max. 3m uit de gevel over de breedte van de gevel;
- alcoholische drank schenken indien zij in het bezit zijn van een Drank- en Horecawetvergunning⁵.

Indien het woon- en leefklimaat in een straat of buurt onder grote druk staat, kan de burgemeester verbieden dat horeca zich daar zonder vergunning vestigt. In die gevallen is dus altijd een exploitatievergunning vereist om horeca-activiteiten te exploiteren.

In de meeste gebieden van de stad is het geen probleem als deze zich zonder exploitatievergunning vestigen in panden waar horeca geen strijdigheid met de bestemming oplevert. In enkele uitzonderlijke gevallen kan een concentratie van deze horeca toch tot problemen leiden. Om dit te voorkomen kan de burgemeester delen van de stad aanwijzen waar deze vorm van horeca niet gewenst is. Hij doet dit op basis van dit horecagebiedsplan en in ieder geval in gebieden waar de ontwikkelrichting *vermindere*n is vastgesteld. Indien dit leidt tot een situatie waarbij een pand dat exclusief voor horeca bestemd is niet meer geëxploiteerd kan worden, is maximaal een exploitatievergunning in categorie 1 mogelijk.

⁵ In Rotterdam mogen sportvereniging, jeugdorganisaties, onderwijsinstellingen en bioscopen geen sterke drank schenken, tenzij de burgemeester daar schriftelijk een ontheffing voor heeft verleend.

2.6 Leegstaande panden

Als op het moment van vaststelling van het horecagebiedsplan een pand lange tijd leegstaat of niet wordt geëxploiteerd, geldt de ontwikkelrichting zoals deze voor het gebied en/of de straat waar het pand gelegen is, is bepaald. Als dat *consolideren* is, dan is geen nieuwe exploitatie meer mogelijk (tenzij de bestemming van het pand exclusief horeca toestaat, dan is maximaal een vergunning in exploitatiecategorie 1 mogelijk). Bepalend hierbij is het feit dat één jaar voor de vaststelling van het horecagebiedsplan de exploitatie is gestopt (uitschrijving KvK en/of inleveren exploitatievergunning) en nadien niet is hervat. Is het minder dan een jaar geleden dan spreken we over het hervatten van exploitatie. Deze exploitatie kan niet groter of zwaarder (qua activiteiten) zijn dan de vorige exploitatie.

2.7 Terrasvlonders

Gedurende de zomerperiode (15 mei t/m 15 oktober) worden ondernemers in de gelegenheid gesteld om tijdelijk op één of meerdere parkeerplaatsen voor de horeca-inrichting een terrasvlonder te plaatsen en te exploiteren. Aanvragen kunnen vanaf 1 april voor het betreffende kalenderjaar ingediend worden, waarbij een behandeltermijn van 2 weken geldt. Voor de behandeling van de aanvraag terrasvlonders zijn leges verschuldigd.

De uitgangspunten voor het mogen plaatsen van een terrasvlonder zijn dat een terrasvlonder een meerwaarde moet hebben voor de omgeving. De terrasvlonder moet bijdragen aan het verlevendigen van de stad en is iets extra's in een straat waar bezoekers gebruik van kunnen maken. Daarnaast is het belangrijk dat bezoekers die gebruik maken van een terrasvlonder daar veilig op moeten kunnen verblijven. Ook andere gebruikers van de openbare ruimte, zoals auto's, fietsen en voetgangers mogen hier geen hinder van ondervinden.

Terrassen en daarmee ook tijdelijke terrasvlonders maken onderdeel uit van de openbare inrichting, waarvoor een vergunningplicht geldt. Het horecavergunningstelsel is de basis waarbinnen terrasvlonders worden vergund. Voor de terrasvlonders zal gewerkt worden met een tijdelijke aanvulling op de reeds bestaande exploitatievergunning en eventueel verleende drank- en horecawetvergunning. Hiermee is het gebruik van de terrasvlonder gebonden aan dezelfde voorwaarden als de rest van de inrichting en het eventueel aanwezige reguliere terras.

Voor de aanvraagprocedure inclusief voorwaarden wordt verwezen naar de Horecanota 2017-2021.

2.8 Aanvulling op het horecagebiedsplan

Een gedegen participatieproces moet leiden tot een toekomstbestendig horecagebiedsplan, waarin een duidelijke visie en ambitie per wijk, buurt en/of straat wordt verwoord.

Desondanks heeft de praktijk ons de afgelopen jaren geleerd dat toch niet alle mogelijke ontwikkelingen ondervangen kunnen worden. Wanneer een horecagebiedsplan voor een bepaalde wijk, buurt of straat niet toereikend is vanwege de grote dynamiek van het gebied of juist het uiterst fragiele evenwicht van (voormalig) probleemwijken die langzaam aan opkrabbelen, dan kan de burgemeester advies vragen aan een adviescommissie. In deze gevallen geeft het horecagebiedsplan slechts de algemene kaders, maar wordt de daadwerkelijke invulling per geval getoetst door een adviescommissie. Deze werkwijze is slechts voorbehouden aan gebieden met een unieke horecaconcentratie of wanneer er in bepaalde wijken, buurten en/of straten sprake is van een situatie waar de openbare orde dusdanig onder druk staat dat een nieuwe horeca-ontwikkeling deze kan helpen of juist nog verder verstoren; een fragiel evenwicht. Het overgrote deel van een gebied dient gewoon in het horecagebiedsplan opgenomen te worden. Werken met een speciale adviescommissie wordt slechts bij hoge uitzondering voorzien.

2.8.1 Adviescommissie

Een adviescommissie heeft als taak aanvragen voor nieuwe exploitatievergunningen en/of wijzigingen van bestaande horeca-inrichtingen integraal te beoordelen en de burgemeester hierover te adviseren. De burgemeester neemt uiteraard zelf het uiteindelijke besluit om een vergunning te verlenen of te weigeren.

Het instellen van een adviescommissie wordt gedaan op basis van het horecagebiedsplan. De burgemeester kan ook op eigen initiatief een gebied aanwijzen waar hij, bij aanvragen voor een exploitatievergunning, een integraal advies van een adviescommissie ontvangt. Het belangrijkste verschil met de reguliere werkwijze op basis van het horecagebiedsplan is dat een adviescommissie geacht wordt gezamenlijk tot één advies te komen waarin alle actuele, lokale ontwikkelingen zijn meegenomen.

2.8.2 Werkwijze en samenstelling

In een adviescommissie hebben in elk geval plaats medewerkers van de gemeente⁶, het gebied en de politie. In de basis is het gebied verantwoordelijk voor de consultatie van bewoners en ondernemers. Indien het voor een specifieke aanvraag noodzakelijk is kunnen ondernemers(verenigingen) en bewoners ook rechtstreeks gevraagd worden om deel te nemen aan een adviescommissie. Ditzelfde geldt voor andere toezichthoudende instanties zoals de DCMR en de brandweer. Door deze samenstelling is lokale en recente kennis gewaarborgd, zonder op inhoudelijke expertise in te moeten.

Een adviescommissie wordt, namens de burgemeester, door Directie Veiligheid van de gemeente voorbereid en voorgezeten. De frequentie van overleggen is afhankelijk van de aard van het gebied, het aantal aanvragen en eventuele actualiteiten.

2.9 Horecagebiedsplan in relatie tot de bestemming

Het horecagebiedsplan is niet het enige waaraan een aanvraag voor een exploitatievergunning getoetst wordt. Naast andere onderdelen waaraan wordt getoetst, moet ook de bestemming van het pand de horeca-activiteiten toestaan. Grofweg is het onderscheid dat in het bestemmingsplan staat *waar* horeca zich kan vestigen en in het horecagebiedsplan *wat* voor horeca zich daar kan vestigen.

⁶ Tenminste bestaande uit directie Veiligheid, Stadsontwikkeling en Stadsbeheer
Pagina 13 van 29

Als een ondernemer een horeca-inrichting wil starten op een plek waar de bestemming geen horeca toestaat, dan kan hij een ontheffingsaanvraag doen via een omgevingsvergunning. Bij positief besluit op deze aanvraag krijgt de ondernemer toestemming om horeca-activiteiten te ontplooiën. Bij het beoordelen van een ontheffingsaanvraag zal worden nagegaan welke horeca-ontwikkeling op basis van het horecagebiedsplan wenselijk is. Indien ontwikkelen van horeca in dat gebied gewenst is, zal waarschijnlijk positief worden besloten op de aanvraag. Andersom, wanneer in het horecagebiedsplan de ontwikkelrichting *verminderen of consolideren* is gekozen, zal waarschijnlijk negatief worden besloten. Het verkrijgen van een omgevingsvergunning betekent niet dat de ondernemer automatisch ook een exploitatievergunning krijgt. Deze aanvraag wordt getoetst aan de hand van andere criteria.

3. Gebied Charlois

De Horecanota Rotterdam 2017-2021 vormt het kader van het Horecagebiedsplan Charlois 2017-2022. Gedurende de looptijd van het Horecagebiedsplan Charlois 2015-2016 is er ervaring opgedaan met de mate waarin er in het gebied Charlois op het vlak van horeca sprake is van verandering en behoefte aan aanpassing. De mate van dynamiek op het gebied van horeca in Charlois maakt het op voorhand niet noodzakelijk om de looptijd van het horecagebiedsplan te beperken tot 2 jaar.

Voor het horecagebiedsplan Charlois is er gekozen om dezelfde periode aan te houden als de periode van de Horecanota. Dit betekent dat de termijn loopt tot ongeveer een half jaar na afloop van de Horecanota. In het najaar van 2019 wordt, afhankelijk van de stand van zaken van dat moment tussentijds de balans opgemaakt en wordt, als daar aanleiding voor is, overgegaan tot actualisering van het Horecagebiedsplan Charlois 2017-2022.

Charlois heeft, naast een eigen identiteit, grote diversiteit en kansen, ook grootstedelijke problematiek. Dit onderwerp is de kern en rode draad van het Bijgestelde gebiedsplan Charlois 2016-2018. Hierin zijn de volgende prioriteiten verwoord:

1. Stimuleren talentontwikkeling, positieverbetering (onderwijs, arbeid, inkomen)
2. Vergroten zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie
3. Kwaliteit woningen en woonomgeving
4. Binding
5. Verduurzaming

In het genoemde Bijgestelde gebiedsplan Charlois zijn de specifieke prioriteiten van de verschillende wijken van Charlois verwoord.

Het Horecagebiedsplan Charlois 2017-2022 is tot stand gekomen in samenwerking met de gebiedscommissie, horecaondernemers en bewoners uit Charlois, directie Veiligheid en ketenpartners, waaronder politie.

In het Horecagebiedsplan Charlois 2017-2022 wordt de lijn uit het Horecagebiedsplan Charlois 2015-2016 grotendeels gecontinueerd.

Om het huidige (woon)karakter van het gebied Charlois niet aan te tasten, om aandacht te blijven houden voor de veiligheid van het kwetsbare gebied Charlois en om de levendigheid tussen woon- en leefklimaat in balans te houden geldt voor nieuwe en bestaande horeca dat ontwikkeling naar 24-uur horeca (activiteit 6) niet mogelijk is. De focus voor ontwikkeling ligt op dag- en avondhoreca toegestaan tussen 07.00 uur en 01.00/02.00 uur. Vroege ochtendhoreca (activiteit 3) wordt derhalve ook uitgesloten.

Op deze manier wordt er niet meer druk op de openbare orde en veiligheid in het gebied gelegd en blijft er een goede balans in het gebied, waarbij rekening wordt gehouden met het karakter van het gebied Charlois, de kwetsbaarheid van meerdere wijken en de prioriteiten zoals beschreven in bijgestelde gebiedsplan voor Charlois.

In Charlois zijn er drie wijken, namelijk Carnisse, Tarwewijk en Oud Charlois, die deelnemen aan het Nationaal Programma op Rotterdam Zuid (NPRZ). Dit zijn wijken waar de problemen op sociaal, economisch en fysiek gebied opstapelen. De hardnekkigheid hiervan zorgt dat de inzet van NPRZ nodig is. NPRZ richt zich op het wegwerken van achterstanden bij bewoners en op het verbeteren van het leven 'op' Zuid. De ambitie voor deze wijken zijn als volgt verwoord: bewoners stijgen op het gebied van opleiding, werk, inkomen en vrijetijdsbesteding en blijven wonen op Zuid.

De Huizen van de Wijk zijn een relevante en deels nog in ontwikkeling zijnde voorziening. In de Huizen van de Wijk kunnen buurtbewoners terecht voor ondersteuning bij mantelzorg, vrijwilligerswerk, ontmoeting of om zelf iets te organiseren. Voor deze Huizen van de Wijk is het gewenst om ontwikkelruimte op het gebied van horeca middels een exploitatievergunning

mogelijk te maken, waardoor zij hun rol en betekenis in en voor de wijk desgewenst nog kunnen verbreden.

Horeca vrijgesteld van de vergunningplicht heeft meerdere kanten. Enerzijds heeft deze vorm van horeca meerwaarde voor de wijk, bijvoorbeeld in de zin van verlevendiging en economische kansen, anderzijds maakt de praktijk duidelijk dat deze vorm van horeca niet in alle wijken goed inpasbaar is en derhalve aandacht en deels ook (bij)sturing nodig heeft. Dit leidt er dan ook toe dat in de ene wijk vrijgesteld van de vergunningplicht wel is toegestaan en in de andere wijk niet, rekening houdend met de kenmerken, prioriteiten en opgaven van die wijk. Dit zal nader worden omschreven en toegelicht in dit horecagebiedsplan.

Het horecagebiedsplan is voor Charlois als instrument voldoende toereikend, waardoor er geen aanleiding of noodzaak is om in Charlois gebruik te maken van de in de Horecanota geboden optie van een adviescommissie, zoals in hoofdstuk 2.8 is beschreven. Hiervan wordt dan ook geen gebruik gemaakt.

Om in Charlois de functie wonen en horeca in balans te houden geldt voor het gehele gebied Charlois als algemene ontwikkelrichting:

| | |
|-------------------------------------|---|
| Nieuwe en bestaande inrichtingen | Consolideren met uitzondering van de wijken die in hoofdstuk 3.2 tot en met 3.11 worden beschreven |
| Vrijgesteld van de vergunningplicht | Niet toegestaan met uitzondering van de wijken die in hoofdstuk 3.2 tot en met 3.11 worden beschreven |

3.1 Beschrijving algemeen



Charlois, met een oppervlakte van circa 1.200 hectare, ligt op de linker Maasoever en is onderdeel van Rotterdam-Zuid. In het zuiden grenst Charlois aan de A15 en de gemeente Barendrecht, in het westen aan de Waal- en Eemhaven, in het noorden aan de Nieuwe Maas en de Maashaven en in het oosten aan de gebieden Feijenoord en IJsselmonde. De geschiedenis van Charlois gaat terug tot 1200. Het in oorsprong agrarische dorp maakt sinds 1895 deel uit van Rotterdam. Na vanaf 1973 tot maart 2014 een deelgemeente te zijn geweest, is het momenteel een van de grootste gebieden van Rotterdam.

Charlois heeft veel te bieden. Een mooie oude kern, veel groen, ruime tuinsteden, veel voorzieningen en een goede bereikbaarheid via weg en met openbaar vervoer. Het Zuiderpark is met een oppervlakte van 215 hectare het grootste park van Rotterdam en daarmee ook een relevante recreatievoorziening. De ligging aan de Nieuwe Maas en de Maashaven heeft een (cultuur)historische component en biedt een schitterend uitzicht op de noordoever en de skyline van het centrum van Rotterdam. Het Zuidpleingebied heeft met het winkelcentrum, theater Zuidplein, Ahoy en het openbaar-vervoerknoppunt, een duidelijk gebied overstijgende betekenis.

Het woningaanbod in Charlois is divers, daarmee aantrekkelijk voor starters, alleenstaanden, gezinnen, jongeren en senioren en biedt kansen op het vlak van wooncarrière. Al met al heeft

Charlois met al haar diversiteit veel kansen om de identiteit van het gebied verder te versterken, de binding met de bewoners te vergroten en de ligging en kwaliteiten van het gebied nog meer te benutten.

Charlois heeft 65.309 inwoners en bestaat uit acht wijken, ieder verschillend met een eigen historie, kenmerken, feitelijke situatie en ontwikkeling. Tarwewijk, Carnisse en Oud-Charlois zijn eerder gebouwd, worden aangeduid als Oud Zuid en zijn onderdeel van het Nationaal Programma op Zuid. Zuidwijk en Pendrecht zijn de zuidelijke tuinsteden. Heijplaat, helemaal omgeven door het havengebied en Wielwaal zijn kleinere wijken met een geheel eigen karakter. In het Zuidpleingebied is in de vorm van Hart van Zuid sprake van lange termijn gebiedsontwikkeling.

Charlois heeft een divers horeca-aanbod, met hoofdzakelijk een wijkgerichte functie. In het gebied zijn enkele concentraties van horeca te herkennen, zoals het Zuidpleingebied, het noordelijk deel van Oud-Charlois en het noordwestelijk deel van Carnisse. In het Zuiderpark is relatief weinig horeca gesitueerd.

Hieronder zijn de geldende exploitatievergunningen voor Charlois van 2015 en 2017 weergegeven. Deze aantallen geven een goed beeld van de verspreiding van horeca door Charlois.

| Wijken | Exploitatievergunningen | Exploitatievergunningen |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| Tarwewijk | 17 | 20 |
| Carnisse | 24 | 24 |
| Oud Charlois | 29 | 31 |
| Pendrecht | 12 | 12 |
| Zuidwijk | 20 | 20 |
| Heijplaat | 4 | 4 |
| Wielewaal | 7 | 7 |
| Zuidplein | 18 | 21 |
| Zuiderpark | 8 | 8 |
| Zuidrand | 8 | 8 |
| Totaal | 147 | 155 |

3.2 Tarwewijk

Beschrijving

De Tarwewijk is gelegen ten zuiden van de Maashaven. Een gedeelte hiervan, de eigenlijke woonwijk, is gesitueerd binnen de driehoek Pleinweg, Brielselaan en Dordtselaan. Dit deel van Tarwewijk laat zich het beste kwalificeren als een woongebied. Langs de Maashaven (Brielselaan, Maashaven Zuidzijde en Doklaan) is een strook van deels haven

gerelateerde en andere bedrijven, deels nog in ontwikkeling zijnde voorzieningen gesitueerd, zoals Speelstad Rotterdam

Tussen 1900 en 1930 is de wijk gebouwd om de arbeiders, werkzaam in de snel groeiende haven, te kunnen huisvesten. De naam dankt de wijk aan de ligging naast de Maashaven, waar vroeger de graanschepen werden verladen. De wijk bestaat qua woonvoorzieningen hoofdzakelijk uit portiekwoningen en een klein aantal eengezinswoningen.

Tarwewijk is een levendige oude stadswijk met ruim 12.000 inwoners en circa 6.000 woningen. Winkels zijn vooral te vinden aan de randen van de wijk: Dordtselaan, Pleinweg en Hellevoetstraat. Er zijn de nodige voorzieningen, zoals basisscholen, een gezondheidscentrum, religieuze instellingen en een tweetal speeltuinen. Tussen en/of in de verschillende buurten liggen pleinen en kleine groenvoorzieningen. De monumentale en beeldbepalende Maassilo is zeer bekend als evenementenlocatie. Aan dit gedeelte van de Maashaven Zuidzijde zijn ook RAAF (Rotterdam Art Adventure en Food) en Creative Factory (verzamelplein voor creatieve ondernemers) gevestigd.

Algemene ontwikkelrichting

Tarwewijk is een woongebied. Het gebied langs de Maashaven, ten noorden van de Brielselaan en Doklaan is een combinatie van een bedrijven- en haventerrein met elementen van een (toekomstig) publieksintensief recreatiegebied in de vorm van de Maassilo, RAAF, Balkon aan de Maas en het in ontwikkeling zijnde Speelstad Rotterdam.

De horeca in Tarwewijk ligt voornamelijk aan de buitenranden van de wijk, waaronder het Siloplein en de Bas Jungeriusstraat. De aanwezige horeca in dit gebied voldoet aan de vraag. Vanwege de kwetsbaarheid van het gebied, zoals ook blijkt uit het bijgewerkte gebiedsplan van Charlois, geldt voor de gehele wijk de ontwikkelrichting **consolideren**. Daarnaast wordt horeca die is vrijgesteld van de vergunningplicht in de gehele wijk niet toegestaan. De uitzonderingen zijn hieronder nader omschreven.

3.2.1 Ontwikkelrichting gedeelte Bas Jungeriusstraat tussen Mijnsherenlaan en Wolphaertsbocht

Het woon- en leefklimaat in de Bas Jungeriusstraat staat al geruime tijd onder druk door aanwezigheid van o.a. overlast gevende personen. Daarnaast wordt de druk op het woon- en leefklimaat groter door de bestaande horeca. De afgelopen periode heeft er een vermindering van horeca inrichtingen plaatsgevonden. Het blijft een aandachtspunt om niet meer horeca- inrichtingen toe te staan, aangezien deze een negatief effect hebben op de problematiek die hier speelt, namelijk overlast door personen op straat, geluidsoverlast, etc. Het blijft daarom wenselijk om het aantal horeca-inrichtingen in de straat of grenzend aan de zijstraten van de Bas Jungeriusstraat terug te brengen.

| | |
|-------------------------------------|--|
| Gewenste ontwikkelrichting | Nieuwe en bestaande inrichtingen: Verminderen |
| Vrijgesteld van de vergunningplicht | Niet toegestaan |

3.2.2 Ontwikkelrichting Dordtselaan

De Dordtselaan vormt de grens tussen Charlois en Feijenoord en is een doorgaande verkeersroute richting het centrum. In de stedelijke detailhandelsnota wordt aangegeven dat aan de Dordtselaan van oudsher winkels zijn gevestigd, maar een duidelijke rol als winkelconcentratie in de detailhandelsstructuur heeft dit gebied niet. De meeste panden hebben een functie als dienstverlening of wonen.

De Dordtselaan heeft dientengevolge een zogenaamde transformatieopgave met als doelstelling de omzetting van detailhandel naar een woonfunctie. Het is daarom wenselijk het aantal horeca-inrichtingen aan de Dordtselaan te verminderen. Ervaringen uit het verleden, waarbij veel druk stond op de Dordtselaan, hebben aangetoond dat het verminderen van horeca- inrichtingen in deze straat een bijdrage heeft geleverd ter verbetering van het woon- en leefklimaat. Om het huidige woon- en leefklimaat nog meer te verbeteren en gezien de transformatieopgave is het gewenst om de ontwikkelrichting voor te zetten.

| | |
|-------------------------------------|--|
| Gewenste ontwikkelrichting | Nieuwe en bestaande inrichtingen: Verminderen |
| Vrijgesteld van de vergunningplicht | Niet toegestaan |

3.2.3 Ontwikkelrichting Maashaven Zuidzijde/noordzijde Brielselaan en Doklaan

Dit gebied heeft veel potentie om zich te ontwikkelen tot aantrekkelijk verblijfsgebied aan het water, waarbij gebruik wordt gemaakt van de meerwaarde van het water en de haven. Voorbeelden hiervan zijn de ontwikkeling van Speelstad Rotterdam, Charlois aan het water, een sportschool en de bouwmarkt Karwei. Hierbij wordt de mogelijkheid geboden om horeca met een exploitatievergunning te ontwikkelen. De ontwikkeling van Balkon aan de Maashaven (een ontspanningsplek en een plek om kennis te maken met het gemaal Gansoyen, de Bovenlandse Sluis en het oude stoomgemaal) is reeds voltooid, maar seizoensgebonden en/of tijdelijke horeca zou een goede aanvulling op het huidige aanbod zijn. In dit gebied is ook de Maassilo gesitueerd (categorie 4+). Deze voorziening is een stedelijk focusgebied en heeft een bovenwijkse en zelfs stedelijke aantrekkingskracht. In de Maassilo zijn tevens RAAF, Factory 010 en de Creative Factory gevestigd. Gelet op het karakter van Speelstad Rotterdam wordt hier ontwikkeling toegestaan met uitzondering van bepaalde activiteiten die geen meerwaarde hebben en tevens niet passen bij een pretpark dat gezinnen aantrekt.

In dit gebied is het laveren tussen het toevoegen van verlevendiging door bijvoorbeeld horeca en het behouden van de rustige woonfunctie en het voorkomen van overlast. Desgewenst wordt horeca die vrijgesteld is van de vergunningplicht niet toegestaan om zo een vinger aan de pols te houden met betrekking tot welke inrichting zich in het gebied vestigt.

| | |
|-------------------------------------|--|
| Gewenste ontwikkelrichting | <u>Nieuwe en bestaande inrichtingen:</u> Ontwikkelen tot en met categorie 2 met uitzondering van activiteit 3. Voor RAAF, Maassilo en Factory 010 is ontwikkeling in de bestaande categorie mogelijk. Voor RAAF is dit categorie 4 en voor Maassilo en Factory010 is dit categorie 4+. Voor Speelstad ontwikkelen tot en met categorie 4, met uitsluiting van activiteiten 3, 6, 15 en 17. |
| Vrijgesteld van de vergunningplicht | Niet toegestaan |

3.3 Carnisse

Beschrijving

Carnisse is centraal gelegen in Charlois en wordt begrensd door de Dorpsweg, Pleinweg en Van Swietenlaan en het Zuiderpark. Het is een relatief rustige wijk 'verscholen achter' genoemde wegen. Aan de zuidrand van Carnisse vormt het Zuiderpark een fraaie groene 'achtertuin'.

De dichtbebouwde wijk kent veel twee- en driekamer portiekwoningen, die vooral bij starters op de woningmarkt geliefd zijn. Na realisatie van enkele nieuwbouwprojecten, zoals bijvoorbeeld langs de Lepelaarsingel en aan de Katendrechtse Lagedijk, is er meer afwisseling in het woningaanbod gekomen. Er is sprake van veel doorstroming in de Eilandenbuurt, Vogelbuurt, Klaverbuurt en de Kop van Carnisse, waardoor het veelal aan sociale binding ontbreekt.

In Carnisse staan ca. 6.000 woningen en de wijk telt bijna 11.000 bewoners. Ongeveer 70% van de huishoudens in Carnisse bestaat uit 1- en 2-persoonshuishoudens en 25% uit gezinnen. Van de woningvoorraad is 14% eigendom van corporaties, de rest is particulier eigendom. Een zeer groot deel van de woningen bestaat uit vroeg naoorlogse portiekwoningen zonder lift. Op het vlak van woningbouw kent de wijk dan ook een lange termijnopgave.

Ontwikkelrichting Carnisse

Carnisse is een gemengd woongebied. De horeca in Carnisse is merendeels gesitueerd in het noordwestelijk deel van de wijk, onder meer aan de Carnisselaan, Katendrechtse Lagedijk, Zandblokstraat en Wolphaertsbocht. De andere horecagelegenheden liggen voornamelijk aan de buitenranden van de wijk. Carnisse is een gevoelig gebied. In de wijk blijft aandacht voor overlast op straat door omwonenden en drugsoverlast. Gezien de hoeveelheid horeca die al is gevestigd in Carnisse is het wenselijk om daghoreca, in beperkte mate, meer ruimte te geven. Om overzichtelijk te houden welke horeca zich waar vestigt is het, om die reden, alleen mogelijk om met een exploitatievergunning een horeca-inrichting te vestigen. Door een overaanbod van onvergunde horeca in Carnisse is horeca in de vorm van vrijgesteld van de vergunningplicht niet toegestaan.

| | |
|-------------------------------------|--|
| Gewenste ontwikkelrichting | <u>Nieuwe inrichtingen:</u> Voor Carnisse (inclusief de Pleinweg zijde Carnisse) geldt ontwikkelen met 2 horeca inrichtingen met categorie 1. <u>Bestaande inrichtingen:</u> Consolideren |
| Vrijgesteld van de vergunningplicht | Niet toegestaan |

3.4 Oud Charlois

Beschrijving

Oud-Charlois is de historische kern van Charlois. De wijk wordt begrensd door de Dorpsweg in het oosten, de Kromme Zandweg in het zuiden, het emplacement van de Waalhaven-Oostzijde in het westen en de Nieuwe Maas in het noorden

In Oud-Charlois wonen ongeveer 13.000 mensen in bijna 6.500 woningen. Het overgrote

deel is gestapelde woningbouw, slechts 10% bestaat uit eengezinswoningen. Ongeveer 33% van de woningvoorraad is eigendom van corporaties, circa 36% van de woningen behoort aan eigenaar-bewoners, de rest is particuliere verhuur.

De oude kern van Oud-Charlois heeft een rijke geschiedenis. De historische bebouwing aan de Charloisse Kerksingel, Kaatsbaan en Zuidhoek verleent het gebied sfeer, maar ook de bijbehorende plint, Grondherendijk en Zuidhoek, draagt bij aan het historische karakter van de wijk. De kleinschaligheid, variatie aan panden, de mix aan functies, het groen en de inrichting van de buitenruimte en de concentratie van kunstenaars en creatieve bedrijven maken het gebied tussen Wolphaertsbocht en Frans Bekkerstraat een duidelijk herkenbaar deel van Oud-Charlois.

Kenmerkend voor Oud-Charlois is ook de grote betrokkenheid van groepen bewoners, ondernemers, kunstenaars en instellingen. Deze actieve groepen wonen (en/of werken) in de wijk en zetten zich voor de wijk in, zoals de groep rond het verbeteren van de Boergoensevliet, de energie van 200 kunstenaars in de wijk, een actieve bewonersorganisatie, de stichting Historisch Charlois en de middelbare school Hugo de Groot. De aanwezige kunstenaars verfraaien met bewoners de wijk en dragen bij aan dit positief imago. Zij nemen het initiatief voor grote en kleine evenementen rond de Oude Kerk, zoals Bazar Bizar, Kunstweekend Charlois en het Blommenfestijn. Er zijn verschillende internationale gastateliers omdat Oud-Charlois ook internationaal een positief imago heeft en geschaard wordt onder wijken als Kreuzberg in Berlijn. Met deze activiteit door verschillende groepen onderscheidt de wijk zich van andere wijken.

Ontwikkelrichting Oud Charlois

Oud-Charlois is een gemengd woongebied. De horeca in Oud-Charlois is merendeels gesitueerd in het noordelijk deel van de wijk, in het bijzonder rond de hoek Wolphaertsbocht-Dorpsweg, Wolphaertsbocht-Grondherendijk/-straat, Doklaan en het Charloisse Hoofd. In het zuidelijk deel van de wijk zijn enkele horecagelegenheden gevestigd, deels in de periferie van het Zuiderpark. Mede gelet op de prioriteiten die in het Gebiedsplan zijn opgenomen geldt voor Oud-Charlois de ontwikkelrichting **consolideren** en is horeca vrijgesteld van de vergunningplicht toegestaan. De uitzonderingen zijn hieronder nader omschreven.

3.4.1 Ontwikkelrichting Charloisse Hoofd

De ligging aan de Nieuwe Maas en het fraaie uitzicht van het gebied Charloisse Hoofd, mede in perspectief van de huidige gebiedsontwikkeling, maken het aantrekkelijk om hier horeca te ontwikkelen. Optie is om dit, zoals ook voor het Zuiderpark beoogd, te realiseren in de vorm van seizoensgebonden en/of tijdelijke horeca(activiteiten).

| | |
|-------------------------------------|--|
| Gewenste ontwikkelrichting | Nieuwe en bestaande inrichtingen: Ontwikkelen tot en met categorie 2, met uitzondering van activiteit 3 |
| Vrijgesteld van de vergunningplicht | Toegestaan |

3.4.2 Ontwikkelrichting Dorpsweg 29,31 en 33

Op het plein zuidwestelijk van de kruising van de Wolphaertsbocht en de Dorpsweg zijn drie kiosken gevestigd (pandnummers Dorpsweg 29, 31 en 33).

Voor deze locatie wordt door Stadsontwikkeling onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om de bestaande kiosken te vervangen door één pand, waarin meerdere horecavestigingen gehuisvest kunnen worden, inclusief het creëren van terrasgelegenheid.

| | |
|-------------------------------------|--|
| Gewenste ontwikkelrichting | <u>Nieuwe inrichtingen:</u> Consolideren Voor de adressen 29, 31 en 33 geldt ontwikkelen tot en met categorie 2, met uitzondering van activiteit 3 (ochtendhoreca) |
| Vrijgesteld van de vergunningplicht | Niet toegestaan |

3.4.3 Ontwikkelrichting Boergoensestraat 9B

Aan de Boergoensestraat 9B is een horeca-inrichting gevestigd, welke een aantal jaren geleden op advies van de toenmalige deelgemeente is opgestart en een positieve toevoeging is voor de wijk. Om deze inrichting te behouden en meer recht te doen aan de invulling van de inrichting, is ontwikkeling voor deze inrichting gewenst met horeca tot 01.00 uur/02.00 uur.

| | |
|-------------------------------------|---|
| Gewenste ontwikkelrichting | <u>Nieuwe inrichtingen:</u> Consolideren Voor het adres Boergoensestraat 9B is ontwikkelen toegestaan tot en met categorie 2, met uitzondering van activiteit 3 (ochtendhoreca) |
| Vrijgesteld van de vergunningplicht | Niet toegestaan |

3.4.4 Doklaan, Dokstraat, zuidzijde Wolphaertsbocht, Charloisse Kerksingel, Boergoensestraat en Katendrechtse Lagedijk e.o.

Op de straten Doklaan, Dokstraat, zuidzijde Wolphaertsbocht, Charloisse Kerksingel, Boergoensestraat en Katendrechtse Lagedijk e.o. is er druk op het woon- en leefklimaat in de vorm van overlast vanwege diverse vormen van criminaliteit. Tevens laat het onderhoud van veel panden in deze straten te wensen over en verkeren deze panden in minder goede staat. Dit is mede ontstaan door een overaanbod in het gebied van onvergunde horeca. Op dit moment is dit aanbod dusdanig hoog dat het op deze genoemde straten niet wenselijk is om nog meer horeca, die is vrijgesteld van de vergunningplicht, toe te staan.

3.5 Pendrecht

Beschrijving

Pendrecht is een wijk in het zuiden van Charlois en in de jaren vijftig gebouwd als tuinstad. Pendrecht wordt begrensd door de Groene Kruisweg in het westen, de Oldegaarde in het noorden, de Zuiderparkweg in het oosten en de Charloisse Lagedijk in het zuiden. De belangrijkste verkeersader en tevens winkelstraat is de Slinge, waar tevens de markante Sint Bavokerk is gevestigd. Straatnamen zijn vernoemd naar plaatsen in Zeeland, Zuid-Holland en West Brabant, die door de watersnoodramp van 1 februari 1953 getroffen werden.

In Pendrecht wonen ca. 11.674 inwoners, verdeeld over een kleine 6.000 huishoudens. De wijk heeft een doorstroming van 14%. Daar tegenover staat dat een derde van de bewoners al 10 jaar of langer in Pendrecht woont. Pendrecht heeft een aantal goede sociaalmaatschappelijke voorzieningen, zoals Vitaal Pendrecht, basisscholen en andersoortige voorzieningen.

Ongeveer 70% van de woningen in Pendrecht bestaat uit huurwoningen met een bereikbare huur. De particuliere woningvoorraad is deels de resultante van 20 jaar herstructurering en deels naoorlogse gestapelde bouw.

Als tuinstad heeft Pendrecht een uitgesproken groen karakter. Dit groen is opgebouwd uit een aaneenschakeling van openbare groenstroken, singels, gemeenschappelijke tuinen en privé-groen. Pendrecht grenst aan twee recreatiegebieden, het Zuiderpark en Zuidrand.

Ontwikkelrichting Pendrecht.

Pendrecht is een woongebied. Plein 1953, de Krabbendijkestraat en het zuidelijk deel van de Slinge zijn een gemengd woongebied. De horeca in Pendrecht is merendeels gesitueerd op en in de directe omgeving van Plein 1953, voornamelijk aan de Krabbendijkestraat.

Verspreid over de wijk zijn er nog enkele andere horecagelegenheden. Het huidige aanbod van horeca wordt als voldoende ervaren, in het bijzonder door een overaanbod in het gebied van horeca die is vrijgesteld van de vergunningplicht. Mede daarom is het wenselijk dat horeca die is vrijgesteld van vergunningplicht, zich beperkt tot het gebied aan de Slinge aan de zijde van Plein 1953, welke nader worden omschreven in hoofdstuk 3.5.1.

Het grootste deel van Pendrecht is de algemene ontwikkelrichting **consolideren**, met uitzondering van de hierna nader beschreven straten waar horeca een aanvulling zal zijn.

3.5.1 Plein 1953

Dit Plein is door het college geselecteerd als één van de drie gebieden waarop wordt ingezet op versterking van economische vitaliteit. Hieraan kan horeca een goede bijdrage leveren. Daarnaast is de inzet erop gericht om aanwezige winkelpanden gevuld te houden/krijgen met winkels.

| | |
|-------------------------------------|---|
| Gewenste ontwikkelrichting | Plein 1953 ontwikkelen met 2 horeca inrichtingen met categorie 1. |
| Vrijgesteld van de vergunningplicht | Niet toegestaan, met uitzondering van de Slinge, zijde van Plein 1953 (tussen huisnummer 548 tot en met 582): ontwikkelen met categorie 0.1 toegestaan. |

3.5.2 Vlissingenplein

Aan het Vlissingenplein is de Zuiderkroon gevestigd, dit betreft een restaurant en een ontmoetingscentrum. De Zuiderkroon is mede bedoeld voor de bewoners van Pendrecht. Op dit moment kan de Zuiderkroon beperkt exploiteren en het is wenselijk dat de Zuiderkroon kan uitbreiden met de exploitatie middels een exploitatievergunning.

| | |
|-------------------------------------|--|
| Gewenste ontwikkelrichting | Vlissingenplein ontwikkelen tot en met categorie 2 met uitzondering van activiteit 3 |
| Vrijgesteld van de vergunningplicht | Niet toegestaan |

3.6 Zuidwijk

Beschrijving

De wijk wordt omsloten door de Vaanweg, het Havenspoorpad, de Zuiderparkweg en de Oldegaarde. Ten noorden van de wijk ligt het Zuiderpark. De belangrijkste verkeersader en tevens winkelstraat is de Slinge.

In Zuidwijk wonen ca.12.155 inwoners, verdeeld over circa 6.500 huishoudens, waarvan bijna de helft uit eenpersoonshuishoudens bestaat. Bewoners van in Zuidwijk verhuizen weinig, de wijk heeft een doorstroming van 13%.

De bevolking van Zuidwijk is een afspiegeling van Rotterdam. Zuidwijk is een mooie, Rotterdamse woonwijk opgezet als tuinstad, waar het goed wonen is. De wijk beschikt over veel scholen en winkels. De meeste maatschappelijke voorzieningen zijn gesitueerd aan of in de directe omgeving van de Slinge. De winkelstructuur wordt gekenmerkt door een lang lint langs de noordzijde van de Slinge, aangevuld met diverse buurtsteunpunten.

De wijk beschikt over ruim 6.000 woningen waarvan ruim 5.000 huurwoningen en ruim 1.000 koopwoningen. 51% van de woningen behoort tot de kwetsbare voorraad (kleiner dan 75 m², gestapeld zonder lift). Op meerdere locaties in Zuidwijk vindt in het kader van herstructurering nieuwbouw plaats, zoals in de Burgen- en Veldenbuurt. Op de locatie Asterlo langs de Slinge zullen 51 nieuwbouwappartementen komen, een winkelplint en de weekmarkt zal verplaatst worden. De oplevering hiervan zal in 2019 plaatsvinden.

Ontwikkelrichting Zuidwijk

Zuidwijk is hoofdzakelijk een woongebied. Uitzondering hierop is het winkelgebied omsloten door de noordzijde van de Slinge vanaf de Asterlo tot en met het Van Tijenplantsoen/ de Vaerhorst. Dit is een gemengd woongebied. Hier is ook de meeste horeca van Zuidwijk geconcentreerd. Vanwege het rustige en groene karakter van de wijk geldt in Zuidwijk de algemene ontwikkelrichting **consolideren** en is vrijgesteld van de vergunningplicht niet toegestaan, met uitzondering van de hierna genoemde straten.

3.6.1 Nabij Slinge Noordzijde

De Slinge is de centrale as van de Rotterdamse Zuidwijk en Pendrecht. De Slinge is aangelegd in de jaren vijftig en heeft het karakter van een winkelstraat. Om de horeca te verstevigen en te centraliseren in de wijk is de wens om nabij de Slinge Noordzijde te ontwikkelen met horeca. Het gaat dan om de volgende straten:

- Slinge vanaf de Asterlo tot en met Van Tijenplantsoen/Vaerhorst. Het gaat dan om de nummers aan de noordzijde, 139 t/m 467.
- Langenhorst vanaf de kruising Langenhorst/Slinge tot en met pand 237.
- Vaerhorst 2A t/m 24A. Het Van Tijenplantsoen zijde Nederhorst valt hier buiten.

| | |
|-------------------------------------|--|
| Gewenste ontwikkelrichting | <u>Voor nieuwe en bestaande inrichtingen aan de Slinge (noordzijde) zie bovengenoemde straten:</u> Ontwikkelen tot en met categorie 2, met uitzondering van activiteit 3 |
| Vrijgesteld van de vergunningplicht | Alleen toegestaan in de volgende straten: <ul style="list-style-type: none"> - Noordzijde Slinge, vanaf de Asterlo tot aan Menenkamp, - Asterlo, Harkulo en de Schere tot en met nummer 198 - Meijenhage tussen Schere en Slinge - Schere (tussen Schammenkamp en Langenhorst) en aan de Langenhorst |

3.6.2 Burgenbuurt

De Burgenbuurt is hoofdzakelijk een groen woongebied. De druk op het woon- en leefklimaat is niet hoog. De ambitie vanuit het gebied is een goed functionerende horecagelegenheid te hebben die gericht is op Zuidwijk om de buurt aantrekkelijker te maken. Dit zou mogelijk gemaakt kunnen worden in een leegstaand pand of een nog te bouwen horeca-inrichting.

| | |
|-------------------------------------|---|
| Gewenste ontwikkelrichting | <u>Nieuwe inrichtingen:</u> Ontwikkelen met 1 horeca-inrichting tot en met categorie 2 met uitzondering van activiteit 3 <u>Bestaande inrichtingen:</u> Consolideren |
| Vrijgesteld van de vergunningplicht | Niet toegestaan |

3.6.3 Schoonegge

Aan de Schoonegge 60 is Aafje Boekenrode gevestigd wat een woonzorgcentrum is voor bewoners met somatische beperkingen die zelfstandig kunnen wonen met zorg. In dit centrum is een restaurant gevestigd. De wens bestaat om op deze locatie ruimte te bieden voor horeca welke ondersteunend is aan een maatschappelijk doeleind.

| | |
|-------------------------------------|--|
| Gewenste ontwikkelrichting | <u>Nieuwe en bestaande inrichtingen:</u> Consolideren Voor het adres Schoonegge 60 is ontwikkelen toegestaan met categorie 1 |
| Vrijgesteld van de vergunningplicht | Niet toegestaan |

3.7 Heijplaat

Beschrijving

Heijplaat wordt omringd door de Eemhaven in het westen en de Waalhaven. De enige toegang over land is de Waalhavenweg vanaf het industrieterrein Waalhaven Zuid. Tussen Heijplaat en de haven Schiemond in Rotterdam West bestaat een veerdienst onder de naam de Waterbus met een extra aanlegplaats bij Katendrecht.

Heijplaat heeft ca. 1.450 inwoners, de leeftijdscategorie 45 t/m 64 jaar is met 29% het sterkst vertegenwoordigd. Heijplaat telt 730 huishoudens met een gemiddelde grootte van twee gezinsleden. 33% van de huishoudens heeft kinderen en 23% van de huishoudens heeft geen kinderen. De resterende 44% betreft eenpersoonshuishoudens.

Het is een woongebied met tegenstellingen, de kleine schaal van de bebouwing van het tuindorp vormt een sterk contrast met de enorme schaal van de Rotterdamse haven en de bedrijfshallen. Er is gestart met de bouw van het Nieuwe dorp. Heijplaat is een groene en rustige enclave in het havengebied en beschikt op het Quarantaineterrein over het enige Rotterdamse natuurlijke strand aan de Maas. De RDM Campus op het RDM-terrein is de vestigingslocatie voor onderwijs van de Hogeschool Rotterdam en het Albeda College.

Ontwikkelrichting Heijplaat

Heijplaat is een woongebied omgeven door havengebied. In de woonkern van Heijplaat is een klein aantal horecagelegenheden gevestigd. De ontwikkeling voor vergunde horeca op de Heijplaat is de afgelopen jaren in voldoende mate gerealiseerd, waardoor het huidige horeca-aanbod als toereikend wordt gekwalificeerd. Ditzelfde geldt voor de RDM Campus. Wel zal het voor gebied een lichte vorm van dag-horeca of ondergeschikte horeca gewenst zijn. Hierdoor is horeca vrijgesteld van de vergunningplicht toegestaan.

Het RDM-terrein valt buiten het gebied Charlois en is daarmee een stedelijk/centraal aangestuurd gebied. De ontwikkelrichting van horeca in dit gebied wordt dan ook niet in dit horecagebiedsplan maar in het horecagebiedsplan voor de centraal aangestuurde gebieden benoemt.

| | |
|-------------------------------------|--|
| Gewenste ontwikkelrichting | <u>Nieuwe inrichtingen:</u> Consolideren <u>Bestaande inrichtingen:</u> Ontwikkelen tot en met categorie 2, met uitzondering van activiteit 3 |
| Vrijgesteld van de vergunningplicht | Toegestaan |

3.8 Wielewaal

Beschrijving

De Wielewaal is gelegen tussen de Kromme Zandweg in het noorden, de Schulpweg in het westen, de Korpersweg in het Zuiden en de Groene Kruisweg in het oosten. Inmiddels is de gebiedsontwikkeling Wielewaal Oost gerealiseerd. En is gestart met de herstructurering van de bestaande Wielewaal.

Ontwikkelrichting

Wielewaal is een rustig woongebied. De horeca in Wielewaal wordt momenteel gevormd door een centraal in de wijk gelegen snackbar en een eetcafé.

Voor Wielewaal geldt de algemene ontwikkelrichting **consolideren** met uitzondering van de Schulpweg die hierna nader toegelicht zal worden. Daghoreca kan een aanvulling zijn voor de wijk en daarom wordt er ruimte geboden voor exploiteren vrijgesteld van de vergunningplicht.

| | |
|-------------------------------------|--|
| Gewenste ontwikkelrichting | <u>Nieuwe en bestaande inrichtingen:</u> Consolideren |
| Vrijgesteld van de vergunningplicht | Toegestaan |

3.8.1 Schulpweg

De Schulpweg heeft, vanwege zijn historische dijk en de daaraan gelegen Wielen, een aantrekkingskracht op toeristen. Hier is dan ook ruimte voor verdere ontwikkeling van horeca gewenst die zich vooral op het toerisme richt. Hierbij is het belangrijk dat het rustige woonklimaat van de wijk bewaard blijft en dat het ondersteunend is aan de toeristische aantrekkingskracht.

| | |
|-------------------------------------|---|
| Gewenste ontwikkelrichting | <u>Nieuwe en bestaande inrichtingen:</u> ontwikkelen tot en met categorie 1. |
| Vrijgesteld van de vergunningplicht | Toegestaan |

3.9 Zuidpleingebied en Ahoy (Hart van Zuid)

Beschrijving

Deze wijk is het hart van Rotterdam-Zuid. De voorzieningen in het Zuidpleingebied⁷ zijn vooral regionaal. Het bus- en metrostation is een belangrijke entree van de stad en bedient met een groot aantal buslijnen de omliggende regio. Ahoy heeft als sport- en evenementencomplex een landelijke uitstraling. Ook voorzieningen als het Zwembad Charlois, Theater Zuidplein en uiteraard het Winkelcentrum Zuidplein hebben een duidelijk gebieds- overstijgend karakter. Het Winkelcentrum Zuidplein is het grootste overdekte winkelcentrum van Nederland en trekt meer dan 10 miljoen bezoekers per jaar. Het nabijgelegen Zuiderpark fungeert eveneens als publiekstrekker.

Met alle drukte die de vele voorzieningen met zich meebrengen, zou men soms bijna vergeten dat er in deze wijk ook nog mensen wonen. De bijna 1.200 bewoners wonen voor het merendeel in mooie koop- en huurappartementen met prachtig uitzicht over Zuid, de stad of het Zuiderpark. In deze hoogbouwwooningen is het kindertal niet hoog, terwijl het aantal 65+-ers ruim 20% bedraagt.

Toch functioneert het gebied op dit moment niet als een bruisend Hart voor Zuid. De belangrijkste veranderingen om het gebied beter te laten functioneren zijn het Ahoy complex renoveren met uitbreiding van een internationaal congrescentrum, muziekhall, bioscoop en hotel, het omvormen van de Gooilandsingel tot een autoluwe verbindende schakel, het midden in het gebied realiseren van een nieuw Kunstenpand met theater en bibliotheek, het aanleggen op de locatie van het voormalige deelgemeentekantoor van het eerste 50-meterzwembad van Rotterdam en een betere makkelijkere bus- en metroverbinding. Opgeteld is de opgave voor het Zuidpleingebied een zeer majeure opgave in de vorm van een integrale gebiedsontwikkeling Hart van Zuid. Onder deze noemer krijgt het Zuidpleingebied in 20 jaar een enorme kwaliteitsimpuls. Het moet een centrumgebied worden waar het aantrekkelijk is om te komen en te blijven.

De ambitie voor het Zuidpleingebied is dat het gebied in het kader van Hart van Zuid een forse kwaliteitsimpuls oplevert met honderden banen, meer kansen en betere voorzieningen voor de bewoners van Zuid en een maatschappelijke meerwaarde voor heel Rotterdam. In deze visie staan verbinden en ontmoeten centraal. Met een integrale en geleidelijke ontwikkeling wordt verbinding gebracht tussen de functies van het Zuidpleingebied, waardoor deze elkaar gaan versterken en een nieuwe sociaaleconomische dynamiek op gang brengen. Daarmee wordt het aanwezige potentieel in het gebied optimaal benut en worden er kansen gecreëerd voor ondernemerschap en werkgelegenheid. Met als stip op de horizon een energiek kloppend Hart van Zuid, waar elke dag wat te zien, te doen en te beleven is. Een plek om te komen en een plek om te blijven.

Ontwikkelrichting

Zuidplein is een gemengd woongebied. In het Zuidpleingebied is binnen het kader van het gebied Charlois sprake van een relatief grote concentratie van horecagelegenheden, verspreid over het gehele Zuidpleingebied. Om de horeca te concentreren en de balans tussen leefbaarheid en levendigheid te bewaren, geldt dat de horeca wordt geconcentreerd tot het 'Hart van Zuid'. Buiten het Hart van Zuid geldt de ontwikkelrichting **consolideren** en is vrijgesteld van de vergunningplicht niet toegestaan.

Binnen de context van de grootschalige gebiedsontwikkeling Hart van Zuid is er ruimte voor nieuwe inrichtingen en het uitbreiden en/of verhuizen van bestaande inrichtingen. Hierbij geldt dat het wenselijk is dat de ontwikkeling gefaseerd plaatsvindt, zowel tegen de achtergrond van met name de gefaseerde realisatie van Hart van Zuid en ook de ontwikkeling van Ahoy gedurende deze periode.

⁷ De plannen met betrekking tot Hart van Zuid zijn te vinden op de website www.hartvanzuid.nl
Pagina 27 van 29

De gebiedscommissie heeft begrip voor en staat sympathiek tegenover de door meerdere horecaondernemers uit het Hart van Zuidgebied geuite wens om samenhangend met deze gebiedsontwikkeling gelegenheid te krijgen hun onderneming in het betreffende gebied te continueren. Tegelijkertijd wordt er vastgesteld dat de gebiedscommissie hierin geen partij is en dit onderwerp slechts onder de aandacht van de betrokken partijen kunnen brengen.

| | |
|-------------------------------------|--|
| Gewenste ontwikkelrichting | Nieuwe en bestaande inrichtingen: Ontwikkelen tot en met categorie 3 met uitzondering van activiteiten 3 en 6. Voor Ahoy en Theater Zuidplein geldt ontwikkelen in de huidige categorie, namelijk categorie 4+ en 4. |
| Vrijgesteld van de vergunningplicht | Toegestaan in het Zuidpleingebied. |

3.10 Zuiderpark (met uitzondering van Ahoy)

Beschrijving

Het Zuiderpark vormt een groene buffer in Rotterdam-Zuid en is het grootste stadspark van Nederland met een 215 hectare. Bijna alle wijken van Charlois grenzen aan het stadspark. Het Zuiderpark werd vanaf 1952 aangelegd als gebruikspark, het telt meerdere volkstuincomplexen en biedt plaats aan diverse Rotterdamse voetbal- en andere sportverenigingen. In 2006 is het park sterk gerenoveerd. Er zijn veel nieuwe waterpartijen aangelegd, ook ten behoeve van de extra waterbergingscapaciteit. In het Zuiderpark is een evenemententerrein, een diversiteit aan sportvoorzieningen, zoals de Sportplaza, meerdere sportverenigingen, een kinderboerderij en andersoortige recreatie gesitueerd. In het Zuiderpark vinden vele evenementen plaats, deels van boven stedelijk karakter. Het Zuiderpark is goed toegankelijk.

Ontwikkelrichting

Het Zuiderpark is een publieksintensief recreatiegebied. Het Zuiderpark heeft vanaf de inrichting in de jaren vijftig van de vorige eeuw veel verenigingskantines en nauwelijks horeca of seizoensgebonden horeca-activiteiten. In het Zuiderpark zijn slechts enkele horecagelegenheden gevestigd, merendeels aan de westelijke zijde. Voor het Zuiderpark is er te weinig aanbod van horeca. Gegeven de entourage van het Zuiderpark en de potentiële kwalitatieve verbetering van recreatiemogelijkheden wordt ruimte geboden voor maximaal vijf vergunningen voor experimentele horeca, in de vorm van tijdelijke en/of seizoensgebonden horeca. Het Zuiderpark gebied is als locatie opgenomen in de pilot foodtrucks ter verbetering van de kwaliteit van de buitenruimte en de aantrekkelijkheid van het verblijf op deze locatie. Hiervoor moeten wel de juiste faciliteiten getroffen worden. Voor andere nieuwe en bestaande inrichtingen geldt voor het gehele Zuiderpark **consolideren**, met uitzondering van de hierna beschreven locatie.

| | |
|----------------------------|--|
| Gewenste ontwikkelrichting | Ruimte bieden voor (experimentele) horeca in de vorm van tijdelijke en/of seizoensgebonden horeca (maximaal vijf). Indien hiervoor een exploitatievergunning noodzakelijk is, wordt ruimte geboden met categorie 1. Aan sportverenigingen wordt de ruimte geboden om zich te ontwikkelen in hun bestaande categorie. |
|----------------------------|--|

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Vrijgesteld van de vergunningplicht | Toegestaan |
|-------------------------------------|------------|

3.10.1 Oldegaarde 345 en het zuidoostelijke deelvak het parkeerterrein Ahoy.

Aan de Oldegaarde 345 was in het verleden een restaurant gevestigd maar deze is geheel afgebrand. Sinds de brand een aantal jaar geleden wordt deze locatie niet meer gebruikt. Het is desondanks gewenst om deze locatie opnieuw te gebruiken voor horeca. Er zal ontwikkeling mogelijk zijn met daghoreca tot 23:00 uur om op deze manier zorg te dragen dat er geen overlast in de nacht plaatsvindt vanuit de horeca in het Zuiderpark. Het zuidoostelijk deel van het parkeerterrein Ahoy biedt ook ruimte voor een lichte vorm van horeca om op deze manier meer voor verlevendiging te zorgen tussen het Zuiderpark en Ahoy.

| | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Gewenste ontwikkelrichting | Ontwikkelen tot en met categorie 1. |
| Vrijgesteld van de vergunningplicht | Toegestaan |

3.11 Zuidrand

Beschrijving

Het gebied tussen de Charloisse Lagedijk en de A15 heeft zich in de vorm van de Charloisse Poort in de achterliggende jaren ontwikkeld als een multifunctioneel bedrijventerrein, dat omlijst wordt door sportvelden en recreatiegebied. Het is een 'jong' gebied; tot 2010 viel Zuidrand officieel onder de wijk Zuiderpark. Charlois Zuidrand is een bijzonder gebied dat kan bogen op een rijke geschiedenis. De Charloisse Lagedijk loopt als een vijf kilometer lang lint over de gehele breedte. De dijk maakt samen met de Schulpweg (de vroegere Charloisse Hoge Dijk) en de Kromme Zandweg deel uit van een eeuwenoude structuur van dijken en linten in de polder Charlois en heeft unieke dijklintbebouwing. Dit bijzondere cultuurhistorische karakter is uniek voor Rotterdam-Zuid. Voor de toekomst is het zaak dit beeldbepalende karakter te behouden en versterken.

In het kader van verbetering van het waterbeheer is de Blauwe Verbinding in ontwikkeling, een waterverbinding tussen het Zuiderpark en de Zuidpolder. Deze verbinding loopt ook door Charlois Zuidrand. In Charlois Zuidrand zijn ongeveer 1.500 bewoners woonachtig.

Ontwikkelrichting

Zuidrand is een combinatie van een gemengd woongebied met een bedrijventerrein. In het gebied zijn enkele horecagelegenheden gevestigd. Voor wat betreft het recreatiegedeelte van de Zuidrand gaat het analoog aan het Zuiderpark door ruimte te bieden voor tijdelijke en/of seizoensgebonden horeca. De Blauwe Verbinding is onderdeel van de Zuidrand die ook rechtstreeks aan het Vrijenburgpark (gemeente Barendrecht) grenst. Het is dan ook van belang dat het ontwikkelen van horeca in Zuidrand in samenspraak plaatsvindt met de gemeente Barendrecht. In de Zuidrand zijn een aantal locaties waar het gewenst is dat horeca wordt ontwikkeld.

| | |
|-------------------------------------|--|
| Gewenste ontwikkelrichting | <u>Nieuwe en bestaande inrichtingen</u> Ontwikkelen tot en met categorie 2. |
| Vrijgesteld van de vergunningplicht | Toegestaan |