

Horeca gebiedsplan Overschie 2024-2027

www.rotterdam.nl/horeca

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Horecagebiedsplan	4
1.1 Inleiding.....	4
1.1.1 Totstandkoming horecagebiedsplan.....	4
1.2 Uitleg vergunningenstelsel.....	5
1.2.1 Vrijgesteld van de vergunningplicht.....	5
1.2.2 Exploitatievergunningen en categorieën.....	6
1.2.3 Horeca Adviescommissie.....	9
2. Gebiedsvisie horeca Overschie	10
2.1 Algemeen.....	10
2.2 Visie horeca Overschie.....	12
3. Ontwikkelrichting per wijk/straat horeca	13
3.1 Algemene ontwikkelrichting Overschie.....	13
3.2 Overschie (dorp).....	13
3.3 Kleinpolder.....	14
3.4 Landzicht.....	15
3.5 Schieveen.....	16
3.6 Noord-Kethel.....	16
3.7 Zestienhoven.....	17

1. Horecagebiedsplan

1.1 Inleiding

Voor u ligt het horecagebiedsplan voor het gebied Overschie. Om te zorgen dat Rotterdam een aantrekkelijke, veilige stad is en vooral blijft, wordt gebiedsgericht gewerkt. Het horecagebiedsplan is zowel een visie- als uitvoeringsdocument. Het geeft een perspectief op de ontwikkeling van horeca in de komende jaren, rekening houdend met het karakter van het gebied. Door per wijk of buurt een duidelijke visie en/of ambitie te hebben en daaraan vestigingsvoorwaarden te stellen, zijn bekende en nog onbekende horecaontwikkelingen te beoordelen en te realiseren, daarbij ook rekening houdend met de ruimtelijke ontwikkeling, de economische situatie of het vestigingsklimaat en de veiligheid. In het plan staan ook concrete stappen voor de uitvoering van deze ontwikkeling.

Het uitgangspunt is dat de wijk bepalend is voor wat mogelijk is qua horeca-ontwikkeling. Het karakter, de aard en functie van een wijk, buurt of straat bepaalt primair hoeveel en welke soort horeca gerealiseerd kan worden. 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.

Rotterdam kent naast het omgevingsplan drie beleidsdocumenten waarin regelgeving, visies en ambities en het perspectief op horecaontwikkeling zijn verankerd. In het Uitvoeringsplan Horeca wordt de visie en het perspectief voor de horeca geschetst alsook de ambities van de gemeente met betrekking tot horeca, zoals ruimte voor de horeca, ruimte voor de nacht en samen werken aan veiligheid en een goed woon- en leefklimaat. Ook staan er concrete acties in het plan die gemeente (samen met de horeca) uitvoert. De Horecanota is het stedelijk beleidskader voor vergunningen, toezicht en handhaving. Hierin staan regels en kaders over verschillende soorten vergunningen, terrassen en de dienstverlening van de gemeente. Ook de uitgangspunten voor toezicht en handhaving staan hierin. In de horecagebiedsplannen wordt 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 horecagebiedsplan wordt de gewenste ontwikkeling van horeca in het gebied Overschie van de gemeente Rotterdam beschreven en op hoofdlijnen uitgewerkt.

1.1.1 Totstandkoming horecagebiedsplan

De horecagebiedsadviseur van Directie Veiligheid stelt het horecagebiedsplan op. De lokale kennis is bepalend voor wat er in een wijk, buurt of straat mogelijk is. Alle plannen worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en de burgemeester, voor zover het zijn bevoegdheden betreft. Concreet stelt het college van burgemeester en wethouders de ontwikkelrichtingen voor vergunde horeca vast en de burgemeester wijst locaties aan waar de vrijstelling van de

exploitatievergunningplicht niet geldt. Na vaststelling is een horecagebiedsplan minimaal drie jaar geldig. Tot vaststelling van een nieuw horecagebiedsplan blijft het geldende horecagebiedsplan van kracht.

Bij de totstandkoming van een nieuw horecagebiedsplan wordt allereerst het plan in concept opgesteld in afstemming met Stadsontwikkeling, Stadsbeheer, politie en DCMR. Hierna vindt de participatie met belanghebbenden plaats. De wijkraden worden hier nauw bij betrokken. Er worden bijeenkomsten georganiseerd en het is mogelijk om online te participeren via mijn.rotterdam.nl. De gemeente weegt alle opbrengsten van de participatie zorgvuldig af en past het horecagebiedsplan indien wenselijk aan. Tot slot worden de (eventueel aangepaste) horecagebiedsplannen vastgesteld en gepubliceerd. De wijkraden worden hierover geïnformeerd.

1.2 Uitleg vergunningenstelsel

Een aanvraag voor een exploitatievergunning wordt altijd getoetst aan het geldende horecagebiedsplan. In de omschrijving per gebied wordt nader ingegaan op de ontwikkelruimte die wordt geboden voor nieuwe en bestaande inrichtingen. Het onderscheid is als volgt:

- Nieuwe inrichting: Een nieuwe inrichting betreft een locatie waar niet eerder een exploitatievergunning is verleend (inclusief locaties waar vrijgesteld van de vergunningplicht werd geëxploiteerd) of het overnamerecht is komen te vervallen vanwege langdurige leegstand. Voor een nieuwe inrichting zal er een toetsing aan het geldende horecagebiedsplan en het omgevingsplan plaatsvinden.
- Bestaande inrichting: Een bestaande inrichting is een locatie waar een geldige exploitatievergunning op rust of waar het mogelijk is om een exploitatievergunning over te nemen of uit te breiden (bijvoorbeeld uitbreiding in m² binnenruimte door betrekken naastgelegen pand of bovengelegen verdieping). Gedurende de geldigheidsduur kan een exploitatievergunning van een bestaande inrichting in principe worden overgenomen. Ook wanneer een exploitatie officieel is gestopt en/of de exploitatievergunning komt te vervallen, kan de bestaande inrichting worden overgenomen door een nieuwe exploitant volgens de leegstaande panden regeling (zie Horecanota), mits er geen verminderingsbeleid van toepassing is en de exploitatie nog steeds past binnen het omgevingsplan.

In Rotterdam bestaan meerdere categorieën exploitatievergunningen. De aard van de activiteiten die de horeca-inrichting aanbiedt, bepaalt welke exploitatiecategorie is vereist. Hoe uitgebreider de bedrijfsvoering, hoe uitgebreider de vereiste exploitatievergunning. In Rotterdam onderscheiden we twee verschillende vormen van horeca: horeca vrijgesteld van de vergunningplicht en horeca met exploitatievergunning. Deze twee vormen, en hoe deze worden toegepast in het horecagebiedsplan, worden hieronder nader toegelicht.

1.2.1 Vrijgesteld van de vergunningplicht

Ondernemers die zeer lichte vormen van horeca exploiteren, hebben de mogelijkheid om vrijgesteld van de vergunningplicht (categorie 0) te exploiteren. In Rotterdam kennen

wij drie varianten vrijgesteld van de vergunningplicht: de basisvrijstelling, de vrijstelling met horecabestemming en de vrijstelling voor bijzondere objecten en instellingen. Als het woon- en leefklimaat in een straat of buurt onder druk staat, kan de burgemeester via het horecagebiedsplan verbieden dat horeca zich daar zonder vergunning vestigt. In die gevallen is dus altijd een exploitatievergunning vereist om horeca-activiteiten te exploiteren. In het horecagebiedsplan wordt dus aangegeven waar de vrijstelling wel en niet is toegestaan. In onderstaande tabellen zijn de voorwaarden per vrijstelling nader uitgewerkt. Een verdere toelichting op de vrijstelling van de vergunningplicht is terug te vinden in de Horecanota, te vinden op www.rotterdam.nl/horeca.

Basisvrijstelling (0.1)

- Geopend tussen 07.00 uur of tot 22.00 uur;
- Alleen achtergrondmuziek aanbieden;
- Alleen een gevelzitplaats (max. 1m uit de gevel over de breedte van de gevel) exploiteren;
- Geen kansspelen en amusement, seks- en/of druggerelateerde activiteiten aanbieden en/of gelegenheid bieden tot het roken met gebruik van waterpijp
- De horeca-activiteiten passen binnen de functie van het object zoals opgenomen in het omgevingsplan;
- De openbare inrichting is niet vergunningplichtig op grond van de Alcoolwet. Het schenken van alcohol is daarom onder de basisvrijstelling niet mogelijk.

Vrijstelling met horecabestemming (0.2)

- Geopend tussen 07.00 uur of tot 23.00 uur;
- Een gevelterras exploiteren tot max. 3m uit de gevel over de breedte van de gevel. Terrassen moeten voldoen aan de kwaliteitseisen;
- Alcoholische drank schenken als de horeca-inrichting een Alcoolwetvergunning heeft.

Vrijstelling voor bijzondere objecten en instellingen (0.3)

- Geopend tussen 07.00 uur of tot 23.00 uur;
- Een gevelterras exploiteren tot max. 3m uit de gevel over de breedte van de gevel. Terrassen moeten voldoen aan de kwaliteitseisen;
- Alcoholische drank schenken als de instelling of voorziening een Alcoolwetvergunning heeft.

1.2.2 Exploitatievergunningen en categorieën

Wanneer een ondernemer meer of zwaardere activiteiten wil exploiteren dan de hierboven genoemde (0) categorieën, is een exploitatievergunning nodig. De combinatie van

activiteiten (zie overzichtstabel 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. Sommige combinaties van activiteiten zijn (in beginsel) niet mogelijk. Voor sommige activiteiten gelden aanvullende voorwaarden, zoals een verplicht exploitatieplan.

Overzichtstabel activiteiten

Oppervlakte inrichting

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

Openingstijden inrichting

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 03.00 uur op vrijdag en zaterdag
6. nachthoreca: vrije openings- en sluitingstijden (24 uur)

Openingstijden terras

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

Aanbieden eten en (alcoholische) drank

9. verstrekken van direct voor consumptie geschikte etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het verstrekken voor gebruik elders (afhaal)
10. verstrekken van niet-alcoholhoudende drank
11. verstrekken van alcoholhoudende drank (ook Alcoholwetvergunning vereist)

Aanvullende horeca-activiteiten

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 (grootschalige evenementen)
15. gelegenheid bieden tot het roken van rookwaar met gebruikmaking van een waterpijp (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

In Rotterdam kennen wij vijf exploitatiecategorieën, van categorie 1 tot en met categorie 4+. In onderstaande tabellen zijn de voorwaarden per categorie nader

uitgewerkt. Meer informatie over de exploitatievergunning is terug te vinden in de Horecanota, te vinden op www.rotterdam.nl/horeca.

Categorie 1 (licht)

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

- geopend zijn van 07.00 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, terrassen moeten voldoen aan de kwaliteitseisen;
- en/of alcoholhoudende drank schenken.

Categorie 2 (regulier)

Inrichtingen die in aanvulling op categorie 1:

- geopend zijn vóór of vanaf 07.00 uur tot 01.00 / 03.00 uur;
- een terras exploiteren van 07.00 uur tot 01.00 / 02.00 uur, terrassen moeten voldoen aan de kwaliteitseisen;
- en/of kansspelaautomaten aanwezig hebben;
- en/of amusement aanbieden, anders dan door middel van twee kansspelaautomaten;
- 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;
- of 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/of zaalverhuur aanbieden (minder dan 2500 bezoekers).

Categorie 4+ (buitencategorie)

Inrichtingen die in aanvulling op categorie 4

- grootschalige evenementen faciliteren / zaalverhuur (meer dan 2500 bezoekers).

Er zijn drie ontwikkelmogelijkheden voor de vergunde horeca: meer horeca (ontwikkelen), de bestaande situatie gelijk houden (consolideren) of minder horeca (verminderen). Per wijk, buurt of straat is een ontwikkelrichting gekozen. Daarbinnen is verder onderscheid te maken aan de hand van specifieke activiteiten en tussen volledig nieuwe horeca-inrichtingen en al bestaande inrichtingen die veranderingen willen aanbrengen.

- Ontwikkelen: uitbreiding van het aantal horeca inrichtingen en activiteiten, en ook de uitbreiding van het aantal m2 vloeroppervlakte en het aantal m2 terras van bestaande inrichtingen is mogelijk.
- 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.
- 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.

1.2.3 Horeca Adviescommissie

Als algemene kaders in een horecagebiedsplan voor een bepaalde wijk, buurt of straat niet toereikend zijn vanwege de grote dynamiek van het gebied of juist het uiterst fragiele evenwicht, dan kan de burgemeester advies vragen aan een lokale adviescommissie (HAC). Het instellen van een HAC gebeurt onder andere op basis van het horecagebiedsplan. In dit geval staat in het horecagebiedsplan (in plaats van een ontwikkelrichting) dat een HAC wordt ingesteld als er concrete vergunningaanvragen voor een bepaalde wijk, buurt of straat zijn. De adviescommissie toetst de daadwerkelijke invulling per geval. 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 zelf het uiteindelijke besluit om een vergunning te verlenen of te weigeren. In een adviescommissie zitten medewerkers van de gemeente, het gebied en de politie. Het gebied is verantwoordelijk voor het betrekken van bewoners en ondernemers. Als het voor een specifieke aanvraag nodig is, worden ondernemers(verenigingen) en bewoners ook rechtstreeks gevraagd om deel te nemen aan een adviescommissie. Ditzelfde geldt voor andere toezichthoudende instanties zoals de DCMR. Door deze samenstelling is lokale en recente kennis verzekerd. Een adviescommissie wordt, namens de burgemeester, door Directie Veiligheid van de gemeente voorbereid en voorgezeten.

2. Gebiedsvisie

horeca Overschie

2.1 Algemeen

Overschie is een wijk aan de noordzijde van Rotterdam. Het is een wijk met een groot oppervlak (17,3 km²) en ruim 19.000 inwoners. Door de bijzondere ligging aan de rand van de stad, met een intact gebleven historische kern, een rustig groenstedelijk woonmilieu en zowel nabij het centrum van Rotterdam als grenzend aan het groen van Midden Delfland, heeft Overschie veel te bieden.

Deze geschiedenis heeft de identiteit van Overschie bepaald. Door de diverse fysieke barrières, zoals de A20 en het Schie-Schiekanaal, is Overschie voor veel bewoners een eigen entiteit gebleven. 'Dorp in de stad' is een belangrijke kwaliteit waarmee Overschie zich onderscheidt van veel andere Rotterdamse gebieden.

Mede door deze ontstaansgeschiedenis kent de woonkern van Overschie een grote variëteit aan wijken, buurten en functies; er is geen eenduidige centrumfunctie of leidende structuur. Dit wordt versterkt doordat de A13 dwars door de woonkern heen loopt. Deze directe ligging aan de snelwegen alsook de aanwezigheid van de luchthaven zijn medebepalend voor het karakter en de identiteit van Overschie.

Bewoners hechten aan Overschie als een apart stukje Rotterdam. Onderdeel van de stad en toch eigen, met haar historische kern. Overschie ligt op steenworp afstand van zowel de stad als het groene platteland. Het rustige, dorpse karakter spreekt aan, evenals de nabijheid van groen, de stedelijke voorzieningen en de uitvalswegen. De oorspronkelijke kernen kennen sterke sociale verbanden en een rijk verenigingsleven. Er zijn veel netwerken naast elkaar. Binnen de variëteit aan buurten is het dorpse karakter, het Overschie-gevoel, de gemeenschappelijke noemer.

Het noordelijke deel van het grondgebied van Overschie is een weids, dun bebouwd veenweidegebied met agrarische, recreatieve en natuurfuncties. Ook ligt hier de luchthaven Rotterdam The Hague Airport. Het zuidelijke deel is het stedelijke gebied van Overschie.

Het woongebied van Overschie bestaat uit de oude dorpskern en de statige Rotterdamse Rijweg, aangevuld met wijken als Schiewijk en wijken uit de tijd van de wederopbouw. Een nieuwbouwwijk is Park 16Hoven.

In Kleinpolder heeft de afgelopen jaren een forse herstructurering van de bestaande woningvoorraad plaatsgevonden. Op verschillende locaties in Overschie wordt nieuwbouw gepleegd, met name in Park 16Hoven, in het midden- en hogere segment. Dit is erg belangrijk voor de ontwikkeling van Overschie in haar geheel. Niet alleen zorgt het ervoor dat de bestaande woon- en leefomgeving verbetert, maar ook dat meer gezinnen aangetrokken en in Overschie behouden worden. De toename van het aantal inwoners en het gemiddeld inkomensniveau zorgt voor meer draagvlak voor de in Overschie aanwezige verenigingen, detailhandel en andere voorzieningen.

Overschie kent de volgende CBS-buurten: Overschie (dorp), Kleinpolder, Zestienhoven, Landzicht, Schieveen en Noord Kethel.

Horecagebiedsplan Overschie



2.2 Visie horeca Overschie

Het voorzieningenniveau in Overschie staat in toenemende mate onder druk. Met name ontbreekt het aan voldoende voorzieningen voor jongeren, aan een voldoende gevarieerd aanbod van detailhandel en horeca. Er is onvoldoende divers horeca-aanbod, bijvoorbeeld door een oververtegenwoordiging van fastfood. Er zijn veel afhaalzaken die veelal geclusterd zijn. Bewoners hebben geen behoefte aan nog meer ketens en franchiseondernemingen, met name door de overlast die bezorgers veroorzaken. De wens is een gevarieerd horeca-aanbod, bestaande uit restaurants, cafés, lunchrooms en terrassen. De komende jaren zal verder inzet worden gepleegd om het voorzieningenniveau in Overschie te versterken. Horeca kan bijdragen aan de ontwikkeling van een gunstig ondernemersklimaat en kan daarmee het voorzieningenniveau een impuls geven. Bij de visie is aangesloten bij de huidige Gebiedskoers detailhandel 2022-2025 Overschie. In het gebied Overschie is de Burgemeester Baumannlaan als Vitaal Kerngebieden aangewezen.

Het woon- en leefklimaat staat nergens in Overschie onder ernstige druk. Er is relatief weinig overlast waardoor met name aan de doorgaande wegen ruimte geboden kan worden voor de ontwikkeling van horeca. Vanuit de markt komen er echter weinig tot geen initiatieven om horeca te starten. Het huidige horeca-aanbod is al jaren stabiel en bestaat op dit moment uit 42 vergunde horeca-inrichtingen.

Gezien de behoefte van bewoners en de relatief geringe overlast is er enige ruimte om in specifieke delen van Overschie horecaontwikkelingen toe te staan. Het gaat dan om met name nieuwe daghoreca (categorie 1). In hoofdstuk 3 wordt per buurt of straat beschreven waar welke uitbreiding toegestaan wordt.

Per wijk, buurt of straat is beschreven waar uitbreiding van activiteit 2 (terras) voor horeca-inrichtingen met exploitatievergunning structureel wordt toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Uiteraard dienen al deze terrasontwikkelingen te voldoen aan de kwaliteitseisen terrassen zoals die gesteld zijn in de Horecanota.
- Wijzigingen die afwijken van de kwaliteitseisen worden ter beoordeling voorgelegd aan het Team Ondernemers Maatwerk (TOM). In beginsel wordt maatwerk verleend binnen de grenzen van de gevel (niet voor de deur van winkels, woningen, andere horecazaken)
- Het kan in voorkomende gevallen zijn dat voor de ontwikkeling (uitbreiding) met terras een omgevingsvergunning benodigd is.
- Als voor het mogelijk maken van een (nieuw) terrasexploitatie gemeentelijk meubilair verplaatst of verwijderd dient te worden, zijn de kosten hiervoor voor de exploitant en niet voor de gemeente.
- Uitbreiding met activiteit 2 is mogelijk binnen de vergunde categorie tenzij anders beschreven.

3. Ontwikkelrichtin g per wijk/straat horeca

3.1 Algemene ontwikkelrichting Overschie

Horeca kan, als voorziening in het gebied, een bijdrage leveren aan het bereiken van de doelen uit het Wijkakkoord. Horeca is in staat een wijk te verlevendigen en aantrekkelijker te maken. Om de balans tussen verlevendiging en de leefbaarheid van Overschie te behouden, zijn vormen van horeca die niet direct passen bij dat karakter niet toegestaan, zoals ochtendhoreca (activiteit 3), 24-uurs horeca (activiteit 6), en het gebruik van waterpijpen (activiteit 15) en het gelegenheid bieden tot het uitvoeren van seksuele handelingen (activiteit 17). In de participatie is door deelnemers ook aangegeven dat het wenselijk is hoofdzakelijk ruimte te bieden aan uitbreiding van horecafuncties die zich richten op de dag (categorie 1).

Anderzijds kan de komst van kwalitatief goede horeca het ondernemersklimaat van een straat of zelfs een wijk bevorderen. In Overschie wordt waar mogelijk ruimte gecreëerd voor de ondernemer die een bijdrage wil leveren aan het woon- en leefklimaat van Overschie. Activiteiten die hieraan geen bijdrage leveren, worden voor nieuwe inrichtingen uitgesloten (consolideren).

Algemene ontwikkelrichting Overschie	
Ontwikkelrichting	Nieuwe inrichtingen Consolideren Bestaande inrichtingen Consolideren
Vrijgesteld van de vergunningplicht	0.1 en 0.3 toegestaan, 0.2 niet toegestaan

3.2 Overschie (dorp)

Aan de bocht van de Schie ligt de oude dorpskern van Overschie met zijn historische en dorpsse uitstraling. Rondom deze kern zijn uitbreidingen gebouwd, deels vooroorlogs en deels naoorlogs, grotendeels bestaande uit blokken grondgebonden woningen in een stratenplan. De buurt Overschie telt ruim 6.660 inwoners en is overwegend te typeren als een woongebied.

Burgemeester Baumannlaan-noord

Horecagebiedsplan Overschie

In de Gebiedskoers detailhandel 2022-2025 Overschie is ingezet op concentratie van het winkelbestand op de Burgemeester Baumannlaan-zuid (tussen de 2e Hogenbanweg en de Duyvesteynstraat), wat betekent dat de Burgemeester Baumannlaan-noord haar functie als winkelgebied steeds verder zal verliezen. De ondernemers in dit gebied zijn voornemens zich te verenigen per 2025

De afgelopen jaren is een aantal van de vergunningplicht vrijgestelde inrichtingen gevestigd op de Burgemeester Baumannlaan. Het noordelijke deel heeft door deze ontwikkeling een redelijke balans in het woning- en voorzieningenaanbod gekregen. Verdere uitbreiding van deze categorie horeca is in dit deel dan voorlopig ook niet wenselijk.

In 2020 zijn twee bouwblokken aan de oneven zijde van het winkelgebied Burgemeester Baumannlaan-noord in handen gekomen van een andere eigenaar. Deze nieuwe eigenaar heeft op de begane grond van deze blokken, waar nu winkels gevestigd zijn, getransformeerd naar woningen. Beleidsmatig is dit in lijn met de Gebiedskoers detailhandel 2022-2025 Overschie; ook is dit planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Overschie' in 2018. Het betekent dat de onderneming die gevestigd was op het adres Burgemeester Baumannlaan 99A (het Vispaleis) eind 2023 heeft moeten beëindigen. De exploitatie van de inrichting op de Burgemeester Baumannlaan 123A is nog niet beëindigd. Deze horeca-inrichting exploiteert nu onder de basisvrijstelling 0.1. Mocht dit daadwerkelijk gaan gebeuren, dan is het zowel voor de betreffende ondernemer als voor het Overschiese publiek wenselijk dat de bedrijfsuitoefening van deze inrichting elders in Overschie voortgezet kan worden. Deze voortzetting is mogelijk op plekken waar in dit horecagebiedsplan voor nieuwe inrichtingen en/of voor horeca vrijgesteld van de vergunningsplicht ruimte voor ontwikkeling mogelijk is.

Ontwikkelrichting Overschie-Dorp

Ontwikkelrichting	Nieuwe inrichtingen: Ontwikkelen met categorie 1 Bestaande inrichtingen: Consolideren
Vrijgesteld van de vergunningplicht	Niet toegestaan

Ontwikkelrichting noordelijk deel Burgemeester Baumannlaan

Ontwikkelrichting	Nieuwe inrichtingen Consolideren Bestaande inrichtingen Consolideren
Vrijgesteld van de vergunningplicht	Niet toegestaan, met uitzondering van 1 inrichting 0.1 of 0.3

3.3 Kleinpolder

Samen met de buurt Overschie vormt de buurt Kleinpolder het stedelijke gebied van Overschie. Kleinpolder, dat in tweeën is gesneden door rijksweg A13, bestaat vrijwel geheel uit de naoorlogse uitbreidingen. Een uitzondering hierop vormt de Rotterdamse Rijweg tussen het oude dorp en Rotterdam. De voornaamste voorzieningenfuncties zijn te vinden in Kleinpolder-West en aan de Burgemeester Baumannlaan, waar een aantal jaren geleden het nieuwe winkelcentrum Hoge Schie gerealiseerd is. Ook bevinden zich hier basisscholen, een bibliotheek, een zwembad, zorgvoorzieningen en het wijkpark Sidelingepark. Kleinpolder telt ruim 8.060 inwoners en is te typeren als een gemengd woongebied.

In de Gebiedskoers detailhandel 2022-2025 Overschie is aangegeven dat het winkelgebied Hoornwijk (Hoornweg/Duyvesteynstraat/Van Noortwijckstraat) en de Abtsweg hun functies als winkelgebieden steeds verder zullen gaan verliezen. De transformatie naar andere functies, waaronder wonen, dienstverlening en maatschappelijk, is in 2018 planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Overschie'. Met name aan de Van Noortwijckstraat en de Hoornweg is deze transformatie inmiddels gaande.

Gezien de situatie met betrekking tot de openbare orde en veiligheid in Kleinpolder de achteruitgang van de winkelgebieden en de daarmee gepaarde impact op de investeringsbereidheid van ondernemers, is de vestiging van horeca-inrichtingen die van de vergunningplicht vrijgesteld zijn, hier niet wenselijk. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor de inrichting met de categorie 0.1 variant aan de oneven zijde van de Burgemeester Baumannlaan-noord die, zoals aangegeven in §3.2, waarschijnlijk binnen afzienbare tijd noodgedwongen daar moet vertrekken.

Om beheersing op de uitbreiding te houden, wordt het aantal nieuwe horeca-inrichtingen in Kleinpolder gemaximeerd op vier; zodoende is er - naast de komst van horeca in het sportcentrum en in de RK Kerk - ruimte voor twee nieuwe inrichtingen. Mede gezien de resultaten van de participatie is categorie 1 daarbij de maximaal toegestane categorie.

Om bestaande horeca-inrichting beter in staat te stellen om hun bedrijfsvoering voort te zetten en tegemoet te komen aan de wens van bewoners voor meer terrassen, wordt aan bestaande horeca-inrichtingen in Kleinpolder de mogelijkheid geboden om binnenruimte en terrasruimte uit te breiden. Gelet op het karakter van het gebied wordt de sluitingstijd van de terrassen begrensd op 23.00 uur.

Ontwikkelrichting	
Ontwikkelrichting	Nieuwe inrichtingen: Ontwikkelen met maximaal 4 inrichtingen met categorie 1 Bestaande inrichtingen: Consolideren met uitzondering van activiteiten 1, 2 en 7
Vrijgesteld van de vergunningplicht	Niet toegestaan op de Burgemeester Baumannlaan-Zuid en Abtsweg, tenzij het een verplaatsing betreft van de inrichting die thans gevestigd is aan de Burgemeester Baumannlaan.

3.4 Landzicht

Ten zuidwesten van het vliegveld Rotterdam The Hague Airport ligt de buurt Landzicht. Deze kleine woonbuurt omvat vijf straten met in totaal 200 sociale huurwoningen met één woonlaag.

Er wonen ca. 375 mensen. De buurt is gebouwd in 1941 om de woningnood na het bombardement op Rotterdam te verminderen. De buurt is te typeren als woongebied. In een woongebied is de bescherming van het woon- en leefklimaat van belang, daarom is uitbreiding van het aantal horeca-inrichtingen (vergunningplichtig, dan wel vrijgesteld van de vergunningplicht) in dit gebied niet wenselijk.

Ontwikkelrichting	
Ontwikkelrichting	Nieuwe inrichtingen: Consolideren Bestaande inrichtingen: Consolideren
Vrijgesteld van de vergunningplicht	Niet toegestaan

3.5 Schieveen

De polder Schieveen bevindt zich in de noordrand van Overschie, en wordt begrensd door de Delftse Schie, de Berkelse Zweth, de Rodenrijsevaart en de N209. Het gebied grenst aan de buurgemeenten Midden-Delfland, Delft, Pijnacker-Nootdorp en Lansingerland. Ten oosten van de rijksweg A13 bestaat Schieveen overwegend uit een open polderlandschap, dat de komende jaren de functie van natuur- en recreatiegebied krijgt. Ten westen van de A13 heeft Schieveen het karakter van een landgoederenzone. Langs de Schie zijn de buitenplaatsen De Tempel en Nieuw Rhodenrijs en de begraafplaats Hofwijk gelegen. Tegen de gemeentegrens met Midden-Delfland bevindt zich het buurtschap Zweth. Er wonen ca. 335 mensen in dit gebied.

Schieveen is te typeren als een recreatiegebied waar veel gebruik van wordt gemaakt. Horeca neemt in het proces van ontwikkeling van Schieveen tot natuur- en recreatiegebied een belangrijke plaats in. De aanwezigheid van horeca zal in belangrijke mate de te verwachten recreanten en natuurliefhebbers bedienen. Daarom kan hier horeca ontwikkelt worden.

Ontwikkelrichting	
Ontwikkelrichting	Nieuwe inrichtingen: Ontwikkelen met categorie 1 Bestaande inrichtingen: Consolideren.
Vrijgesteld van de vergunningplicht	Toegestaan

3.6 Noord-Kethel

De polder Noord-Kethel is het meest noordwestelijke deel van Overschie. Deze buurt wordt begrensd door de Delftse Schie, bedrijventerrein Noord-West en de buurgemeenten Schiedam en Midden-Delfland. Een groot deel van de polder kent een open polderlandschap met agrarische en recreatieve functies. Om de recreatieve functie te ondersteunen is nieuwe daghoreca mogelijk.

Door de polder loopt de Kandelaarweg, waaraan het buurtschap 'Kandelaar' gelegen is. In het zuidelijk deel van de buurt Noord-Kethel bevindt zich de Oost-Abtspolder, waar een golfbaan gerealiseerd wordt. Er wonen ca. 70 mensen in dit gebied.

Noord-Kethel is te typeren als een recreatiegebied. Bij de te realiseren golfbaan kan een horeca-inrichting gevestigd worden met een categorie 2 exploitatievergunning. Dit gebied locatie ligt namelijk dicht tegen de Spaanse Polder aan, en verschilt qua karakter sterk van de andere, overwegend agrarische delen van Noord Kethel.

Ontwikkelrichting	
Ontwikkelrichting	Nieuwe inrichtingen: Ontwikkelen met categorie 1 Bestaande inrichtingen: Consolideren Nieuwe inrichtingen Oost-Abtspolder: Ontwikkelen met maximaal 1 inrichting met categorie 2 met uitzondering van activiteiten 8, 15, 16, 17 en 18 Bestaande inrichtingen Oost-Abtspolder Consolideren
Vrijgesteld van de vergunningplicht	Toegestaan

3.7 Zestienhoven

Zestienhoven kent een grote diversiteit. Het noordelijke deel van de polder Zestienhoven is voor een belangrijk deel in gebruik door Rotterdam The Hague Airport en het bedrijventerrein Hoog Zestienhoven.

In het zuidelijke deel wordt de hoogwaardige woonwijk Park 16Hoven ontwikkeld.

In het gebied worden tot het jaar 2030 ongeveer 1.800 woningen gebouwd op royale kavels, waarvan een deel vrije kavels, waarmee in 2006 reeds een begin is gemaakt. Er wonen inmiddels ruim 4.250 inwoners. Het uitgesproken groene en waterrijke karakter van het gebied blijft daarbij zoveel mogelijk gehandhaafd. Tevens zijn er voorzieningen als scholen, bedrijven, sportaccommodaties en het park 'De Buitenplaats' in Engelse landschapsstijl. Aan de westzijde ligt de buurt Zestienhoven met 120 jaren '60-woningen. In het zuidelijkste deel van het gebied, nabij het lint van de Overschiese Kleiweg, bevinden zich een aantal volkstuincomplexen.

Zestienhoven is te typeren als een combinatie tussen een woongebied, publieksintensief recreatiegebied en bedrijventerrein/luchthavengebied.

Woongebied Park 16hoven

In het woongebied Park 16hoven is de bescherming van het woon- en leefklimaat van belang, daarom is uitbreiding van het aantal horeca-inrichtingen in dit gebied niet wenselijk. Het vestigen van horeca die vrijgesteld is van de vergunningplicht, is hier dan ook niet toegestaan. Echter, in het kielzog van de ontwikkeling van een kleinschalige winkelvoorziening die de bewoners van de dagelijkse boodschappen en gemakken dient te voorzien, is de komst van daghoreca in de Hof van Maasdam wenselijk. De komst van deze horeca in de Hof van Maasdam is reeds voorzien en planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Zestienhoven'.

Ontwikkelrichting

Ontwikkelrichting

Nieuwe inrichting:

Ontwikkelen met maximaal 1 inrichting met categorie 1

Bestaande inrichtingen:

Consolideren

Vrijgesteld van de vergunningplicht

Niet toegestaan

Park De Buitenplaats

In park De Buitenplaats is de komst van een horeca-inrichting die ondersteunend is aan het recreatiegebied wenselijk, zodat het park aantrekkelijker wordt voor het publiek. In het bestemmingsplan was hier reeds rekening mee gehouden. En in het Horecagebiedsplan 2017-2019 gold in park De Buitenplaats voor nieuwe horeca-inrichting "ontwikkelen tot en met categorie 3, waarbij de activiteiten 3, 6, 8 en 15 zijn uitgesloten". Door de uitspraak van de Raad van State in 2020 is de horecabestemming in De Buitenplaats komen te vervallen. Als er een concreet initiatief aan de orde komt, zal opnieuw een aanvraag Omgevingsvergunning ingediend moeten worden.

Gelet op o.a. het feit dat de beoogde horeca-locatie aan de waterpartij zich op relatief korte afstand bevindt tot bestaande en nog te realiseren woonbebouwing, is het wenselijk voor park De Buitenplaats 'ontwikkelen tot en met categorie 1' de meest geëigende ontwikkelrichting. Een ontwikkeling kan pas gerealiseerd worden wanneer een Omgevingsvergunning onherroepelijk is.

Ontwikkelrichting	
Ontwikkelrichting	Nieuwe inrichting: Ontwikkelen met maximaal 1 inrichting met categorie 1 Bestaande inrichtingen: Consolideren
Vrijgesteld van de vergunningplicht	Toegestaan

Luchthavengebied Rotterdam The Hague Airport

Rotterdam The Hague Airport breidt zich gestaag uit. In de toekomst zullen steeds meer mensen gebruik maken van Rotterdam The Hague Airport. Ook het bedrijventerrein rond de luchthaven ontwikkelt zich, waardoor dit steeds meer in trek komt bij bedrijven. Daar horen ook goede en voldoende horecavoorzieningen bij die ondersteunend dan wel aanvullend zijn aan de functie van Rotterdam The Hague Airport. Bij elk initiatief zal eerst in overleg getreden worden met Schiphol Real Estate B.V., de politie-afdeling Horecatalaken en de Koninklijke Marechaussee.

Ontwikkelrichting	
Ontwikkelrichting	Nieuwe inrichting: Ontwikkelen tot en met categorie 2 met uitzondering van de activiteiten 8, 15, 16, 17 en 18 Bestaande inrichtingen: Consolideren
Vrijgesteld van de vergunningplicht	Toegestaan