



Gemeente Rotterdam  
dS+V

BESTEMMINGSPLAN

# ZOMERLAND-SPORTDORP

mei 2007





**Gemeente Rotterdam**  
dS+V

# BESTEMMINGSPLAN

# ZOMERLAND-SPORTDORP

Opgesteld door:

dS+V  
Ruimtelijke Ordening, bureau Bestemmingsplannen  
Galvanistraat 15  
Postbus 6699  
3002 AR Rotterdam

mei 2007  
printdatum 9 mei 2007

Vastgesteld d.d. 11 oktober 2007

Goedgekeurd d.d. 15 januari 2008 (ged.)

Onherroepelijk d.d. 14 maart 2008



# INHOUD

- I Toelichting
- II Voorschriften
- III Bijlagen
- IV Kaarten (apart bijgevoegd)



# I TOELICHTING





# INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

<b>1. Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1. Ligging en begrenzing	9
<b>2. Beleid</b>	<b>11</b>
2.1. Vigerende bestemmingsplannen	11
2.2. Overheidsbeleid	12
2.2.1. Streekplan Rijnmond, interim beleidsnota 1996	12
2.2.2. Structuurplan, Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (RPR 2010)	12
2.2.3. Beleidsnota Verkeer en Vervoer + Regionaal Verkeer- en Vervoersplan	13
2.2.4. Horeca Ontwikkelingsvisie	13
2.2.5. Het Rotterdams ruimtelijk beleid zendmasten mobiele telecommunicatie	13
<b>3. Gebiedstypering</b>	<b>15</b>
3.1. Archeologie	15
3.1.1. Beleidskader	15
3.1.2. Bewoningsgeschiedenis	15
3.1.3. Archeologische potentie	15
3.1.4. Conclusie	16
3.2. Historie	16
3.3. Huidig gebruik	17
3.3.1. Deelgebied I Sportcomplex Varkenoord/Hillesluis	18
3.3.2. Deelgebied II Sportdorp	18
3.3.3. Deelgebied III Zomerland	19
3.3.4. Deelgebied IV Klein Zomerland	20
3.3.5. Deelgebied V Bedrijventerrein Stadionweg e.o.	20
3.4. Verkeer	20
<b>4. Planbeschrijving</b>	<b>21</b>
4.1. Inleiding	21
4.2. Bestemmingen	21
4.2.1. Woningen	21
4.2.2. Gemengde bebouwing en winkels	22
4.2.3. Horeca	22
4.2.4. Maatschappelijke voorzieningen	23
4.2.5. Kantoren	23
4.2.6. Bedrijven en grootschalige detailhandel	24
4.2.7. Voorzieningen van openbaar nut	25
4.2.8. Verkeersweg en verblijfsgebied	25
4.2.9. Groen	25
4.2.10. Speel- en sportvoorzieningen	25
4.2.11. Woonboten	26
4.2.12. Beluizen	26
4.3. Ontwikkelingen	27

<b>5. Water</b>	<b>29</b>
5.1. Beleidskader water	29
5.2. Samenwerking met de waterbeheerder	30
5.3. Huidige watersysteem	30
5.4. De wateropgave	32
<b>6. Milieu</b>	<b>33</b>
6.1. Beleid	33
6.2. Geluid	33
6.2.1. Wegverkeer	33
6.2.2. Industrielawaai	34
6.2.3. Railverkeer	35
6.3. Luchtkwaliteit	35
6.4. Bodem	37
6.5. Externe veiligheid	38
6.6. Flora en Fauna	41
6.7. Duurzaamheid	42
<b>7. Sociale veiligheid en leefbaarheid</b>	<b>43</b>
<b>8. Financiële uitvoerbaarheid</b>	<b>45</b>
<b>9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>47</b>
9.1. Vooroverleg	47
9.2. Inspraak	61

# 1. Inleiding

Het bestemmingsplan Zomerland-Sportdorp is een plan in het kader van het project actualisering bestemmingsplannen. Het doel van dit project is om voor een groot aantal gebieden in Rotterdam waar weinig of geen ontwikkelingen plaats (zullen) vinden een actueel beheer-bestemmingsplan op te stellen. Dit is noodzakelijk omdat de geldende plannen vaak erg oud zijn. Veranderingen die in de loop van de jaren hebben plaatsgevonden en nieuw beleid van de gemeente ontbreken in deze plannen. Door de beheergebieden van Rotterdam te voorzien van één planologische-juridische regeling, gebaseerd op de huidige situatie, neemt de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid toe.

## 1.1. Ligging en begrenzing

Het plangebied bestaat uit de gebieden Sportdorp, Zomerland, Klein Zomerland, het sportcomplex Varkenoord en het bedrijventerrein Stadionweg. Het gebied is gelegen binnen de deelgemeente IJsselmonde.

Het plangebied wordt in het zuidwesten begrensd door de Olympiaweg. In het zuidoosten wordt de grens gevormd door de groenstrook ten westen van de kreek, de Dwarsdijk en de Adriaan Volkerlaan. In het Noorden loopt de plangrens door het Zuiddiepje. Binnen het plangebied zoals beschreven ligt een gebied dat buiten dit bestemmingsplan is gelaten. Er zit dus als het ware een gat in het plangebied. Het gaat hier om de parkeerplaatsen ten zuiden van de Stadionweg en de locatie waar het scheepvaartcollege stond. Deze locatie is niet in dit bestemmingsplan opgenomen omdat nog niet bekend is welke invulling dit in de toekomst zal krijgen.





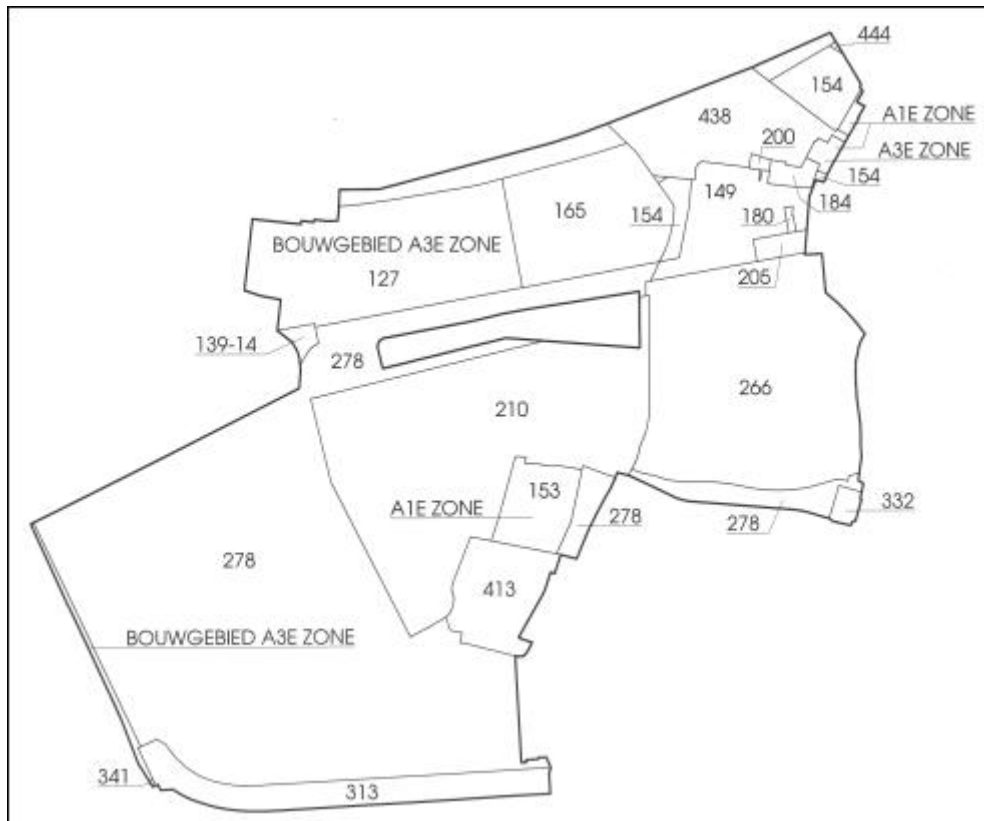
## 2. Beleid

### 2.1. Vigerende bestemmingplannen

De volgende geldende plannen zijn geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied van het bestemmingsplan Zomerland-Sportdorp gelegen:

- Bebouwingsverordening Handels- en industrieterreinen (127)  
vastgesteld: 09-01-1936  
goedgekeurd: 02-02-1937
- Uitbreidingsplan in onderdelen IJsselmonde (149)  
vastgesteld: 28-12-1939  
goedgekeurd: 12-02-1941\*
- Verordening bebouwde kom van IJsselmonde (153)  
vastgesteld: 26-05-1941  
goedgekeurd: 05-05-1942
- Uitbreidingsplan Zomerland, wijziging bij Lamoens houthandel (154)  
vastgesteld: 26-05-1941  
goedgekeurd: 05-08-1941
- Uitbreidingsplan in onderdelen ten westen van de Kreekse haven (165)  
vastgesteld: 21-02-1946  
goedgekeurd: 19-06-1946
- Burgemeester van Slijpelaan, wijziging uitbreidingsplan IJsselmonde (180)  
vastgesteld: 02-10-1947  
goedgekeurd: 13-04-1948
- Uitbreidingsplan in onderdelen voor enige percelen aan de Pelmolenstraat (184)  
en de Bovenstraat te IJsselmonde  
vastgesteld: 22-01-1948  
goedgekeurd: 06-04-1948
- Uitbreidingsplan in onderdelen "een terrein aan de Pelmolenstraat" (200)  
vastgesteld: 06-09-1949  
goedgekeurd: 03-01-1950
- Benzinstation Burgemeester van Slijpelaan, wijziging uitbreidingsplan (205)  
in onderdelen IJsselmonde  
vastgesteld : 23-02-1950  
goedgekeurd: 01-08-1950
- Uitbreidingsplan in onderdelen Varkenoord (210)  
vastgesteld: 06-04-1950  
goedgekeurd: 14-08-1950
- Uitbreidingsplan in onderdelen Zomerland (266)  
vastgesteld: 16-08-1956  
goedgekeurd: 19-11-1956
- Uitbreidingsplan in hoofdzaak Groot IJsselmonde (278)  
vastgesteld 01-11-1956  
goedgekeurd: 04-11-1957
- Uitbreidingsplan in onderdelen Kreekhuisen (313)  
vastgesteld 02-02-1961  
goedgekeurd: 06-11-1961
- Bestemmingsplan Sportdorp, Ansfirdusstraat (413)  
vastgesteld: 21-12-1978  
goedgekeurd: 19-02-1980#
- Bestemmingsplan Laming (438)  
vastgesteld: 06-02-1986  
goedgekeurd: 09-12-1986

Deze plannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland. De met een \* aangegeven plannen zijn goedgekeurd door de minister en het met # aangegeven plan is goedgekeurd door het dagelijks bestuur van het openbaar lichaam Rijnmond.



## 2.2. Overheidsbeleid

### 2.2.1. Streekplan Rijnmond, interim beleidsnota (19-1-1996)

Het streekplan Rijnmond, interim Beleidsnota 1996, bevat de beleidsvoornemens van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland met betrekking tot de ruimtelijke ordening van het Rijnmondgebied. Het streekplan laat een beeld zien van de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2005 en heeft tot doel om voor de komende jaren te functioneren als adequaat regionaal-planologisch kader.

De interim Beleidsnota 1996 is een aanvulling op het streekplan Rijnmond 1985 dat in 1985 door de Raad van Rijnmond is vastgesteld en nog geldig blijft voor die onderdelen die niet in het streekplan Rijnmond, interim Beleidsnota 1996 aan de orde komen.

In het Streekplan is de Stadionweg aangemerkt als een wegverbinding van de tweede orde. Het talud waarop deze weg ligt is een hoofdwaterkering op deltahoogte. Bij de rotonde in de Stadionweg is een zogenaamde B-locatie voor kantoren aangegeven.

### 2.2.2. Structuurplan, Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (31-3-2001)

De plankaart bij het Ruimtelijk Plan voor Rotterdam 2010 (RPR 2010) geeft aan hoe de stad er in 2010 uit zou moeten zien. De verschillende gebieden in het plangebied behouden grotendeels hun huidige functie. In het grootste deel van Rotterdam zal de functie van de verschillende gebieden niet veranderen maar is gekozen voor verbetering van de kwaliteit van de bestaande milieu's. Het beleid is er op gericht om in traditionele woongebieden zoals Sportdorp en Zomerland in 2010 meer mogelijkheden te bieden voor inpassen van werkfuncties.

In het RPR is globaal het tracé aangegeven voor een nieuwe hoogwaardige openbaarvervoer-verbinding. Een deel van het tracé van de TramPlus verbinding heeft binnen dit bestemmingsplan een concrete bestemming gekregen.

### 2.2.3. Beleidsnota Verkeer en Vervoer + Regionaal Verkeer- en Vervoersplan

Voor Rotterdam is in 1993 de beleidsnota Verkeer en Vervoer vastgesteld. In deze nota worden maatregelen en voornemens omschreven die de negatieve effecten van het autoverkeer en daarmee samenhangend het milieu en verkeersveiligheid verminderen. Daarnaast worden voorstellen en voornemens beschreven die de keuze van de vervoerswijze beïnvloeden (modal Split).

Om het verkeersbeleid in de Regio Rotterdam Rijnmond op elkaar af te stemmen is de Regionale Beleidsnota Verkeer en Vervoer opgesteld. In de Beleidsnota Verkeer en Vervoer van de gemeente Rotterdam zijn onder andere de volgende speerpunten aangegeven:

- openbaar vervoersbeleid;
- beleid t.a.v. fietsverkeer;
- parkeerbeleid;
- verkeersveiligheidsbeleid.

### 2.2.4. Horeca Ontwikkelingsvisie

In deze Horecanota wordt een integraal horecabeleid voor Rotterdam beschreven op het gebied van

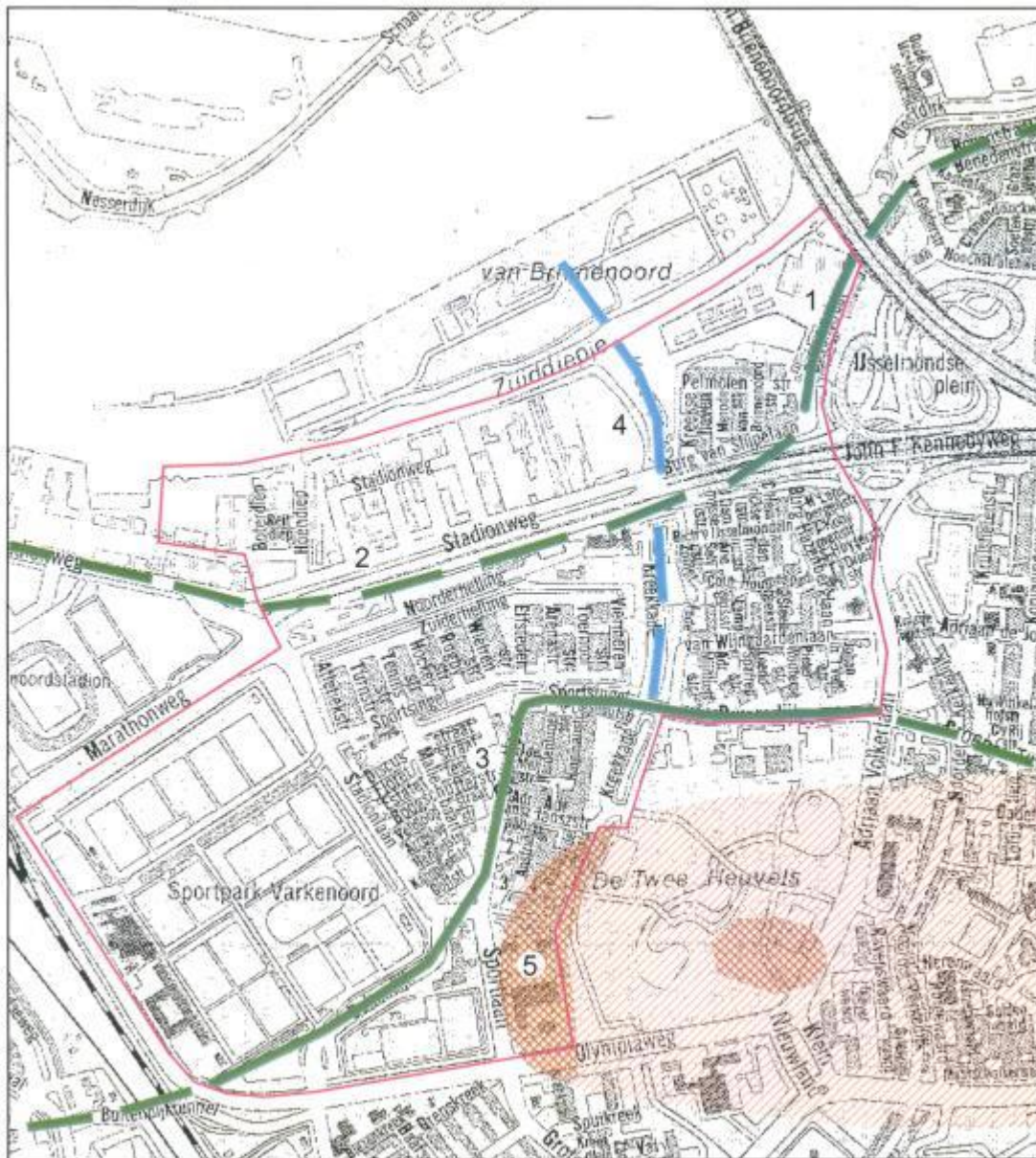
volkshuisvesting, economie, milieuoverlast en verkeer. De doelstellingen van het horecabeleid zijn:

- een betere afstemming van vraag en aanbod;
- het concentreren van horeca-aanbod (in voorzieningenclusters);
- een kwaliteitsverbetering van het horeca-aanbod;
- het tegengaan en voorkomen van overlast.

In 1998 is door de deelgemeente IJsselmonde een deelgemeentelijke horecanota opgesteld op basis van de stedelijke horecanota. In de planbeschrijving wordt aangegeven hoe met de horeca in Zomerland/Sportdorp is omgegaan.

### 2.2.5. Het Rotterdams ruimtelijk beleid zendmasten mobiele telecommunicatie

Het Rotterdams ruimtelijk beleid ten aanzien van zendmasten voor mobiele telecommunicatie, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 mei 2002, vormt de basis van het beleid in het plangebied.



Het bestemmingplangebied met aangegeven de dijktraces (1-2-3-), de Kreekse haven (4) de ligging van het rivierduin in de ondergrond (5)



## 3. Gebiedstypering

### 3.1. Archeologie

#### 3.1.1. Beleidskader

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid.

Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een voorlopig vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zullen worden in de gemeentelijke monumentenverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen.

Het bovenstaande sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het "Verdrag van Malta" is ontwikkeld. Momenteel worden door de provincie bij de beoordeling van bestemmingsplannen met betrekking tot de archeologie de volgende beleidsinstrumenten geraadpleegd: de Archeologische Monumentenkaart (AMK), de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van Zuid-Holland.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureau-onderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

#### 3.1.2. Bewoningsgeschiedenis

Uit het bestemmingsplangebied zijn momenteel geen resten bekend uit de prehistorie, Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen. Deze zijn in het gebied overigens wel te verwachten. In het zuid-oostelijk deel bevindt zich namelijk een donk, een uit zand bestaande rivierduin. Donken werden in het Mesolithicum (8000-5300 voor Christus) en het Neolithicum (5300-2000 voor Christus) in dit gebied veelvuldig als verblijf- en woonplaats benut. Sporen uit de IJzertijd (800 voor Christus-begint jaartelling) kunnen voorkomen op het veen, dat in het gehele bestemmingsplangebied aanwezig is en dat afgedekt wordt door een laat-middeleeuwse kleilaag. Langs de Maas bevinden zich kleiafzettingen, die voor het begin van de jaartelling zijn afgezet en waarop bewoningssporen uit de Romeinse tijd kunnen voorkomen.

In de 10<sup>de</sup>-12<sup>de</sup> eeuw is het veengebied ontgonnen en voor bewoning en landbouw geschikt gemaakt. Vóór 1300 is men met de bedijking gestart. Door het bestemmingsplangebied lopen twee dijktracé's. De eerste dijk liep vermoedelijk ongeveer ter plaatse van de Stadionweg en sloot aan op de nog bestaande dijk (de huidige Bovenstraat). Bij de overstroming van de Riederwaard in 1373 ging het gebied ten onder. Bij de herbedijking werd in ieder geval vóór 1530 een tweede dijk aangelegd, die in het bestemmingsplangebied voorkomt en zuidelijker gesitueerd is dan de dijk van vóór 1300. De jongere dijk volgt het tracé Buitendijk, Sportlaan, Sportsingel, Dwarsdijk. Het gebied Zomerland lag toen buitendijks. Wel lag er vanaf deze tijd tussen Kreekkade en Zomerkade een haventje ("de Kreekse haven") en was er sprake van een sluis ter plaatse.

#### 3.1.3. Archeologische potentie

Hoewel in het gehele bestemmingsplangebied sporen uit de prehistorie, Romeinse tijd en Middeleeuwen te verwachten zijn, bezitten drie locaties een hoge archeologische verwachting. Dit zijn:

1. Het deelgebied waar sprake is van een donk in de ondergrond. De donk wordt op de AWK Rotterdam gekarakteriseerd als een gebied met een zeer hoge archeologische verwachting.
2. Het tracé van de noordelijk gelegen dijk (aangelegd vóór 1300) met een strook van 25 meter breedte aan weerszijden ervan.
3. Het tracé van de dijk (aangelegd vóór 1530) met een strook grond ter breedte van 25 meter aan weerszijden ervan.

#### 3.1.4. Conclusie

Een vrijstellingsbevoegdheid geldt voor bouwwerkzaamheden die dieper reiken dan 5,0 meter beneden NAP (gebied A) respectievelijk dieper reiken dan 2,50 meter boven NAP (gebied B) en die tevens een terreinoppervlak vanaf 100 m<sup>2</sup> beslaan. Daarnaast geldt een vrijstellingsbevoegdheid voor bouwwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,50 meter beneden maaiveld (gebied C) en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m<sup>2</sup> beslaan.

Een aanlegvergunningvereiste geldt voor graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 5,0 meter beneden NAP (gebied A) respectievelijk dieper reiken dan 2,50 meter boven NAP (gebied B) en die tevens een terreinoppervlak vanaf 100 m<sup>2</sup> beslaan. Daarnaast geldt een aanlegvergunningvereiste voor graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,50 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m<sup>2</sup> beslaan (gebied C).

## 3.2. Historie

De eerste bedijkingen in het gebied dateren van de 9e en 10e eeuw. In de 11e eeuw is op het eiland IJsselmonde een aaneengesloten ingepolderd gebied ontstaan, de Riederwaard. Tijdens de grote stormvloed van 1373 wordt de Riederwaard verzvolgen en wordt het een zoutwatergetijdengebied. De IJsselmondse Kreek is het restant van een vroegere veenbeek. In 1495 wordt ten westen van de IJsselmondse Kreek en ten noorden van polder Smeetsland de polder De Laagjes bedijkt. De Varkenoordsepolder wordt in 1566 bekaad, de definitieve bedijking vindt pas plaats in 1720.

Omdat de polder relatief laat bedijkt is staan de boerderijen aan de oostkant van de Buitendijk (nu gedeeltelijk Sportlaan), in de polder De Laagjes. De Varkenoordse gorzen (het bedrijventerrein Stadionweg, De Veranda en het eiland van Brienenoord) en het Zomerland blijven buitendijks. Het Zomerland wordt in de 17e eeuw bekaad en in de zomer beweid.



De oudste topografische kaart circa 1850, met aangegeven het bestemmingsplan gebied

Scheepswerf Smit vestigt zich in 1894 op buitendijkse gronden aan de Varkennoordsedijk, ook andere bedrijven vestigen zich hier. In 1913 komen de gorzen ten noorden van de kade van de polder Zomerland in bezit van de familie Laming. Het buitenkaadse terrein wordt opgehoogd en er wordt een houthandel gevestigd. In het noorden van De Laagjes wordt in 1913 door de gemeente IJsselmonde een woonwijk gerealiseerd, dit is het oudste gedeelte van wat nu Sportdorp is. In 1919 wordt de toenmalige rivierdijk zuidwaarts verlegd en ontstaat een nieuwe hoogwaterkering ter plaatse van de Stadionweg. De tussenliggende gronden worden opgespoten met zand en in gebruik genomen door scheepswerf Smit. In 1930-1932 wordt het Zomerland in zijn geheel opgespoten met circa 4 meter baggerslib uit de rivier. Op het noordelijk deel worden rond 1935 woningen gebouwd, de rest blijft voorlopig braak liggen.

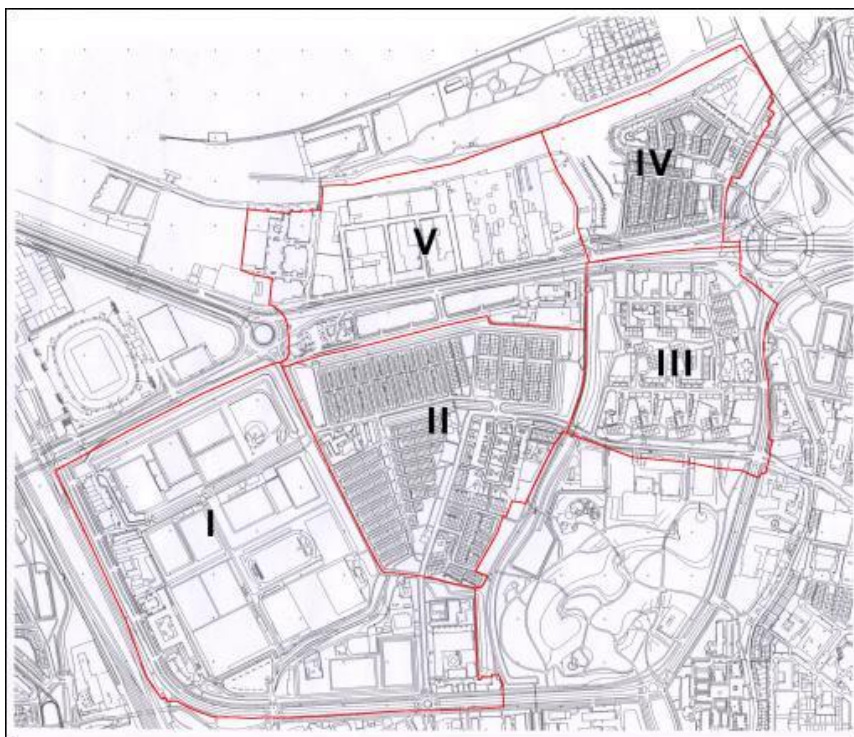
Vanaf het begin van de 20e eeuw waren er plannen om in de Varkennoordse polder een tuindorp te realiseren. In 1941-1942 wordt de wijk Sportdorp in snel tempo aangelegd om de mensen die bij het bombardement van 1940 hun woning hebben verloren snel te kunnen herhuisvesten. De wijk is gereed voordat de bezetter in 1942 een bouwstop afkondigt.

Tussen 1942 en 1947 wordt in het gebied tussen de Marathonweg en de Buitendijk het sportveldencomplex Varkennoord aangelegd. Rond 1948 wordt het zuidelijk deel van Zomerland verder

opgehoogd met zand, hier wordt in de jaren '50 een woonwijk gerealiseerd. Kort na de Tweede Wereldoorlog zijn op de strook land tussen het sportcomplex en de spoorlijn noodbarakken gebouwd voor het noodhospitaal St. Clara. In 1969 kwam na sloop van de laatste boerderijen het huidige St. Claraziekenhuis gereed. Het terrein tussen de Stadionweg en de Noorderhelling wordt in de jaren '50 opgehoogd tot dijkniveau en er wordt een oliewinningsplaats aangelegd. In 1997 wordt deze NAM-winningsplaats buiten gebruik gesteld en ontmanteld. Begin zestiger jaren wordt de dijkverzwaring Stadionweg uitgevoerd, de dijk wordt door de monding van de voormalige IJsselmondse kreek doorgetrokken tot de Bovenstraat. Hierdoor komt het zuidelijke gedeelte van Zomerland binnendijks te liggen. Eind jaren '60 verkoopt scheepswerf Smit het oostelijk deel van hun terrein, hierdoor ontstaat het bedrijventerrein Stadionweg.

### 3.3. Huidig gebruik

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is op basis van functie en bebouwingsstructuur globaal onder te verdelen in vijf deelgebieden. Hieronder zal aan de hand van deze deelgebieden een ruimtelijke en functionele typering van het gebied worden gegeven.



### 3.3.1. Deelgebied I Sportcomplex Varkenoord / Hillesluis

Het sportcomplex Varkenoord wordt begrensd door de Marathonweg in het noorden, de Olympiaweg en het terrein van het St. Claraziekenhuis in het westen, de Buitendijk in het zuiden en de Stadionlaan in het oosten. Op het sportcomplex (een van de grootste van Rotterdam) zijn vijf voetbalclubs gevestigd, daarnaast is er een atletiekbaan en een honkbalveld. Voor het parkeren kan men terecht op een parkeerterrein aan de zuidkant van het complex, dat wordt ontsloten vanaf de Buitendijk.

In een strook tussen het sportcomplex en de Olympiaweg is het St. Claraziekenhuis gevestigd. Ten noorden van het ziekenhuis liggen een aantal bedrijfsgebouwen.

In een driehoek gevormd door de Buitendijk, de Olympiaweg en de Sportlaan ligt het sportcomplex Hillesluis en wat gemengde bebouwing. Deze bebouwing bestaat uit enkele woningen en een dierencrematorium. Een van deze woningen is een monumentaal pand in Neo-Renaissancestijl, gebouwd in 1900 (zie foto). Aan de Sportlaan staat het gebouw van Buurt en Speeltuinwerk Rotterdam. Tussen de Sportlaan en het park "De Twee Heuvels" zijn een lagere school, een vestiging van het Albeda-college en een aantal kantoren gelegen.



### 3.3.2. Deelgebied II Sportdorp

De woonwijk Sportdorp ligt in de Varkenoordsepolder. Het oorspronkelijke plan was om een tuindorp zoals Vreewijk te realiseren. Door de noodzaak snel mensen te herhuisvesten (vanwege het bombardement) werd gekozen voor een hogere bebouwingsdichtheid. In het noorden van de wijk liggen de straten en huizen in de richting van de oorspronkelijke slotenverkeveling, in het zuidelijk deel staan de huizen en straten haaks op het verkavelingspatroon. De Sportsingel is de centrale weg die de wijk in tweeën deelt. Op de koppen van de rijen woningen die in het noorden haaks op de Sportsingel staan hebben zich bedrijfjes gevestigd, een schoonheidssalon, een café/snackbar en een dierenwinkel. Op de hoek van de Sportsingel en de Elfstedenlaan vormt een blok met woningen boven een supermarkt een onderbreking in het bebouwingspatroon van de woningrijen.

Op de hoek van de Stadionlaan en de Sportsingel is het schippersinternaat gevestigd. Dit ruim 30 meter hoge gebouw vormt doordat het duidelijk zichtbaar is vanaf de Stadionweg een markering van de entree van de wijk. Het vormt ook een sterk contrast met de omliggende bebouwing. Naast het schippersinternaat is wooncomplex 't Zaaftje gelegen.

De grens tussen Sportdorp en Zomerland wordt gevormd door de Kreeksekade. Dit is nu een groene zone met hoofdfietsroute en water. Dit was vroeger een onderdeel van de Varkenoordsedijk met aan de oostkant daarvan de Kreekse Haven.

De bebouwing tussen de Sportlaan en de IJsselmondse Kreek is van een andere aard dan de rest van de wijk. De dijk tussen de Varkenoordsepolder en De Laagjes, tevens de voormalige gemeentegrens tussen IJsselmonde en Rotterdam, liep over de Sportlaan en de Sportsingel-Dwarsdijk. Aan de Sportlaan ligt een aantal woningen uit eind 19e begin 20e eeuw.

Daarachter ligt een tuinbuurtje dat in 1913 is gebouwd. Dit buurtje bestaat uit rijtjes van twee en vier woningen met zeer ruime tuinen.

Ten zuiden hiervan is eind jaren '70 een buurtje rijwoningen met platte daken gebouwd. Langs de Kreek bevindt zich een speeltuinvereniging.

Aan de Sportlaan staat het kerkgebouw "de Hoeksteen". Dit pand uit 1966 is van algemeen belang voor de gemeente Rotterdam. Onder andere vanwege de cultuurhistorische betekenis, als bijzondere uitdrukking van de veranderende positie van de kerk in de naoorlogse samenleving. En vanwege de betekenis voor de bouwkunst, als bijzondere uitdrukking van de modernistische opvattingen in de bouwkunst van de jaren '60. Heeft sinds enige tijd de status van gemeentelijk monument.



### 3.3.3. Deelgebied III Zomerland

De wijk Zomerland is het binnendijkse deel van de gronden die vroeger het zomerland werden genoemd omdat het zomers werd beweide en in de winter onder water stond. Zomerland is als wijk sterk verschillend met Sportdorp. Doordat Zomerland is opgehoogd met havenslib ligt het circa vier meter hoger dan de omliggende gebieden. Het bebouwingspatroon volgt niet de oorspronkelijke verkavelingsrichting zoals in Sportdorp maar heeft een kenmerkende "moderne" opzet. Aan de John F. Kennedyweg zijn drie flats van 11 verdiepingen gesitueerd. Van noord naar zuid wordt de bebouwing steeds lager. Ten zuiden van de flats staan appartementengebouwen in drie/vier lagen. Nog zuidelijker zijn appartementengebouwen aanwezig gemengd met rijtjeshuizen in twee lagen met platte daken.



De structuur van de wijk kenmerkt zich door gestapelde woningen langs de wegen en laagbouwoningen gelegen aan gemeenschappelijke tuinen en hofjes. Het zuidelijk deel van Zomerland heeft een slakkenhuisachtige bebouwingsstructuur georiënteerd op de zon. In het oosten van de wijk zijn een school en een woonzorgcentrum gesitueerd.

#### 3.3.4. Deelgebied IV Klein Zomerland

Dit gebiedje is door het doortrekken van de rivierdijk en de aanleg van de A16 en het IJsselmondseplein vrij geïsoleerd komen te liggen. Klein Zomerland bestaat uit het buitendijkse gedeelte van Zomerland en de ten noorden daarvan gelegen opgehoogde gorzen.

De kade van Zomerland lag iets ten noorden van de Pelmolenstraat, in de jaren '30 is het gebied ten zuiden van de kade opgehoogd en zijn hier woningen gebouwd. De Bovenstraat is onderdeel van de oude dijk om de IJsselmondse polders, hierlangs staan enkele dijkwoningen. De gorzen buiten dijk en kade werden begin 20e eeuw opgehoogd waarna er zich bedrijven vestigde. De grootste van deze bedrijven, houthandel Laming, werd medio jaren '80 opgekocht om hier een woongebied aan het Zuiddiepje te realiseren. De Kreekse Haven is een jachthaven waarin ook enkele woonboten zijn gelegen.

#### 3.3.5. Deelgebied V Bedrijventerrein stadionweg e.o.

Het bedrijventerrein Stadionweg ligt buitendijks tussen de Stadionweg en het Zuiddiepje. Het terrein wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de laaggelegen Stadionweg die op twee punten aansluiting heeft op de grote Stadionweg. Binnenvaartschepen kunnen aanmeren langs kades aan het Zuiddiepje. De bedrijvigheid bestaat hoofdzakelijk uit perifere detailhandel, groothandel (o.a. in bouwmaterialen) en distributie. Aan de rand van het bedrijventerrein, ten noorden van de rotonde, is een bijna 40 meter hoge kantoortoren gesitueerd.

### 3.4. Verkeer

Het plangebied wordt omgeven door een aantal grote verkeersaders, de Stadionweg/Marathonweg, de Olympiaweg en de Adriaan Volkerlaan. De Stadionlaan sluit aan op de rotonde Stadionweg/Marathonweg en is de belangrijkste ontsluitingsweg voor Sportdorp. De Sportsingel en in het verlengde daarvan de Dwarsdijk vormt de west-oost ontsluiting van Sportdorp. Zomerland wordt via twee punten ontsloten, een op de Dwarsdijk en een op de A. Volkerlaan. Vanaf de Olympiaweg wordt Sportdorp via de Sportlaan ontsloten. Via het IJsselmondseplein en de A16 heeft men vanuit het plangebied snel aansluiting op de Ring en het landelijke snelwegennet.

## 4. Planbeschrijving

### 4.1. Inleiding

Het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan bestaat uit voorschriften en een plankaart. In de toelichting wordt beschreven waarom het plan wordt opgesteld, welke beleidsregels en uitgangspunten richtinggevend zijn voor het plan en waarom bepaalde voorschriften zijn opgenomen en hoe deze moeten worden geïnterpreteerd.

Het onderhavige plan is voornamelijk conserverend van aard. Het plan moet zo flexibel zijn dat kleine ontwikkelingen die ruimtelijk wenselijk zijn en geen onevenredige hinder veroorzaken binnen de bestemmingen kunnen worden gerealiseerd.

Hieronder wordt het plan beschreven aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen. In 4.3 Ontwikkelingen, wordt één ontwikkeling (Varkenoord II) behandeld die past binnen dit bestemmingsplan.

### 4.2. Bestemmingen

#### 4.2.1. Woningen

In dit plan is een onderscheid gemaakt in drie woonbestemmingen: laagbouwwoningen, gestapelde woningen en bijzondere woongebouwen.

Het seniorencomplex 't Zaalte in Sportdorp, het Schippersinternaat en de huisvesting voor licht verstandelijk gehandicapten in Zomerland zijn bestemd als "Bijzonder woongebouw". Binnen deze bestemming zijn naast woningen ook faciliteiten toegestaan die nodig zijn voor de geboden zorg.

De woonbestemming is toegekend aan het hoofdgebouw, de woning minus aanbouwen. Om binnen het plan de nodige flexibiliteit te bieden is de woonbestemming, indien uitbreiding niet tot (stedenbouwkundig) onwenselijke situaties leidt, wat ruimer gelegd dan de huidige woning. In deze gevallen wordt de mogelijkheid geboden om zonder planwijziging de woning te verruimen of een nieuwe grotere woning te bouwen. Daarnaast zijn regels opgenomen over de goot- en nokhoogte van een gebouw (artikel 2).

De wijk Zomerland is stedenbouwkundig/architectonisch waardevol omdat het een kenmerkend voorbeeld is van een "moderne" woonwijk uit de jaren '50. De platte daken in de wijk maken hiervan een wezenlijk onderdeel uit. Daarom is op de plankaart aangegeven dat deze bebouwing plat moet zijn afgedekt (een kap is niet toegestaan). Op vier van de rijen met laagbouwwoningen heeft een van deze woningen echter reeds een kap. Hiervoor is bepaald dat deze kap is toegestaan en dat de andere woningen in dit rijtje ook van een kap mogen worden voorzien. Bij het aanvragen van een bouwvergunning voor het realiseren van een kap op een van deze rijtjes zal als welstandseis worden gesteld dat deze kap hetzelfde moet zijn (nokrichting, helling e.d.) als de kap die al reeds is gerealiseerd.

De bij een woning behorende gronden hebben de bestemming "Tuin" gekregen. Binnen de tuinbestemming is in de voorschriften een regeling opgenomen voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen bij de woning.

Sinds 1 januari 2003 is het "Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken" in werking getreden. Hierin is onder andere een regeling opgenomen voor aan- en bijgebouwen bij woningen die zonder bouwvergunning mogen worden gebouwd. Een bouwvergunningsvrij bouwwerk is zonder meer toegestaan, hiervoor hoeft niet naar het bestemmingsplan te worden gekeken.

Een bouwvergunningplichtig bouwwerk moet getoetst worden aan het bestemmingsplan, er kan in beginsel geen bouwvergunning verkregen worden voor bouwwerken die het bestemmingsplan niet toestaat. Voor een opsomming van bouwvergunningvrije bouwwerken wordt hier volstaan met een verwijzing naar het "Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken".

In de voorschriften is een regeling voor werken aan huis opgenomen. Deze regeling gaat uit van een zo groot mogelijke flexibiliteit in toegestane bedrijfsactiviteiten, mits de omgeving geen gevaar loopt en geen onevenredige hinder ondervindt van de activiteit. De bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in alle woningen, ongeacht het type woning of het gebied waar de woning staat.

De belangrijkste voorwaarden zijn dat maximaal 30% van de woning voor beroeps-/bedrijfsactiviteiten mag worden gebruikt (tot een maximum van 70 m<sup>2</sup>) en dat de woning er aan de buitenkant als woning uit blijft zien. Reclame-uitingen aan de buitenzijde van de woning zijn niet toegestaan.

Verder worden detailhandelsactiviteiten en bedrijfsmatige reparatie en onderhoud aan motorvoertuigen nadrukkelijk uitgesloten.

#### 4.2.2. Gemengde bebouwing en winkels

Het beleid van de gemeente Rotterdam is er op gericht om detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in winkelcentra en winkelstraten, en niet in woonwijken. Bedrijfjes met een lage milieubelasting binnen een woonwijk worden wel als wenselijk gezien en aangemoedigd.

Aan de Sportsingel in Sportdorp zijn een dierenwinkel en een schoonheidssalon gevestigd. Op de koppen van zes woningrijen langs de Sportsingel zijn woningen met een extra ruimte gesitueerd. Drie van deze ruimten worden benut voor een niet-woonfunctie (de bovengenoemde winkel en het bedrijf en een cafetaria). Aan alle zes hoekwoningen is een bestemming "Gemengde bebouwing I" toegekend waarbinnen naast de woonfunctie ook bedrijfjes in de milieucategorieën I en II, maatschappelijke voorzieningen en kantoorrijen, zijn toegestaan.

De schoonheidssalon wordt als een bedrijfje gezien en past zo in de bestemming "Gemengde bebouwing I", de dierenwinkel is op de huidige locatie geregeld met een aanduiding "Winkel toegestaan". De cafetaria is geregeld met een aanduiding "Horeca toegestaan".

In de bebouwing op de hoek van de Sportsingel en de Maliebaan is een handel in siervissen gevestigd. De begane grondverdieping van de aangrenzende panden leent zich eveneens voor een niet-woonfunctie en deze hebben hier in het verleden ook gezeten. Deze panden hebben daarom een bestemming "Gemengde bebouwing I" gekregen.

Aan de Burgemeester Hazenberglaan in Zomerland ligt een gebouw van gestapelde woningen met op de begane grond kantoorrijen/bedrijfjes. Op de kop van dit gebouw zit een kantoorpand van twee lagen. Deze panden zijn bestemd als "Gemengde bebouwing I". In deze bebouwing zit ook een winkeltje (Burg. Hazenberglaan 407) en op de hoek zit een bloemist in een voormalige berging. Deze winkeltjes zijn op de huidige plek toegestaan met een aanduiding "Winkel toegestaan". Op de hoek van de Burgemeester van Slijpelaan en de Bovenstraat zijn op de begane gronden een garage-bedrijf/showroom, een postzegelgroothandel en een kantoor gevestigd. Hierboven wordt gewoond. Deze panden hebben een bestemming "Gemengde bebouwing I" gekregen. Het pand aan het begin van de Pelmolenstraat waarin een groentewinkel zit, is bestemd als woning met een aanduiding "Winkel toegestaan". De meest oostelijke flat is ook bestemd als "Gemengde bebouwing II". Aan de Sportsingel in Sportdorp is de mogelijkheid opgenomen om een gebouw te realiseren waarin een menging van functies is toegestaan. De functies betreffen: winkels en bedrijven op de begane grond; kantoren met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 750 m<sup>2</sup> per kantoorvestiging en maatschappelijke voorzieningen zowel op de begane grond als op de eerste verdieping; woningen zowel op de begane grond als op de verdiepingen. De locatie heeft de bestemming "Gemengde bebouwing II" gekregen. Deze bebouwingmogelijkheid is een onderdeel van de nieuwe ontwikkeling die is beschreven in paragraaf 4.3.

#### 4.2.3. Horeca

De deelgemeente IJsselmonde heeft eind 1998 de nota "Horeca in de deelgemeente IJsselmonde" vastgesteld. In deze nota is de horeca in de deelgemeente geanalyseerd en is hiervoor beleid opgesteld. Het beleid ten aanzien van dit plangebied is, gelet op het rustige woonkarakter, gericht op consolidatie van het aantal horecavestigingen. Een beperkte ontwikkeling van buurtondersteunende horeca is volgens dit beleid mogelijk. Een horecagelegenheid met nachtontheffing behoort in dit plangebied volgens dit deelgemeentelijk beleid niet tot de mogelijkheden.





In het plangebied zijn drie echte (commerciële) horecavestigingen gelegen. Daarnaast is er veel zogenaamde paracommerciële horeca aanwezig, het gaat hierbij om zeven sportkantines. Binnen de bestemming “Speel- en sportvoorzieningen” is kleinschalige horeca ten dienste van de bestemming toegestaan.

De snackbar aan de Sportsingel heeft binnen de bestemming “Gemengde bebouwing I” een aanduiding “Horeca toegestaan” gekregen. In de rest van de voormalige winkelstrip aan de Sportsingel is (gezien het consolidatiebeleid) het vestigen van nieuwe horeca niet toegestaan. Op het bedrijventerrein is langs de Stadionweg een eethuis gesitueerd (nr. 27 A). Deze horecagelegenheid is binnen de bestemming bedrijven positief bestemd met een aanduiding “Horeca toegestaan”. Het wegrestaurant (Mc-Donalds) aan de Stadionweg heeft een horeca-bestemming gekregen.

#### 4.2.4. Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden sociale, culturele, medische, educatieve of levensbeschouwelijke voorzieningen verstaan. Het St. Claraziekenhuis, de scholen en het gebouw van “Rotterdam veilig” hebben de bestemming “Maatschappelijke voorzieningen” gekregen. Binnen de complexen met seniorenwoningen (bestemd als “Bijzonder woongebouw”) zijn ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Bij het station Lombardijen zal het Medisch Centrum Rijnmond Zuid worden gerealiseerd. Het St. Claraziekenhuis zal naar deze locatie verhuizen. Welke functie de locatie van het huidige St. Claraziekenhuis daarna zal krijgen is nog niet bekend. In dit plan is deze locatie bestemd voor maatschappelijke functies. Dit betekent dat een andere maatschappelijke functie zoals een school binnen deze panden is toegestaan.

Het hele terrein dat bij de maatschappelijke voorziening behoort is als zodanig bestemd. Met een bebouwingspercentage is aangegeven welk deel van een bouwperceel door gebouwen bebouwd mag worden. Als geen percentage is aangegeven mogen de gronden volledig worden bebouwd.

#### 4.2.5. Kantoren

De kantoorstoren aan de Stadionweg bij de rotonde heeft de bestemming “Kantoren” gekregen. Op de begane grond van dit pand zijn winkels toegestaan. Aan de Olympiaweg, ontsloten vanaf de Triathlonstraat, zijn vier kantoorgebouwen gelegen. Deze panden zijn als zodanig bestemd.

Aan de Arie Salystraat in Zomerland is een architectenbureau gevestigd. Dit pand heeft een bestemming “Gemengde bebouwing I” gekregen waarbinnen de functies wonen, kantoor dan wel bedrijf zijn toegestaan. Aan de Burgemeester Hazenberglaan is een kantoorpand gelegen dat ook als zodanig is bestemd.



#### 4.2.6. Bedrijven en perifere detailhandel

Het bedrijventerrein Stadionweg is een mengsel van bedrijven en perifere detailhandel. Het gebied is in het gemeentelijk beleid aangewezen als een vestigingsgebied voor perifere detailhandel. Hiermee wordt detailhandel bedoeld die vanwege de aard en de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling (auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels).

Het hele terrein inclusief wegen heeft de bestemming "Bedrijven" gekregen. Langs de Stadionweg is een aantal perifere detailhandelsbedrijven gevestigd. Het wordt als wenselijk gezien dat zich in deze strook meer perifere detailhandel vestigt omdat dit een meer representatief beeld geeft vanaf de Stadionweg (één van de voornaamste entrees van de stad). De hele strook langs de Stadionweg heeft daarom de aanduiding "Perifere detailhandel toegestaan" gekregen.

Het bedrijventerrein ligt in de buurt van woongebieden, daarom zijn bedrijven die veel milieuhinder veroorzaken hier niet gewenst. Het streefbeeld voor dit gebied is bedrijven in milieucategorie III of lager. In het gebied zitten groothandels- en distributiebedrijven en werkplaatsen. Deze bedrijven vallen in milieucategorie II of III. Op het bedrijventerrein zijn twee betonmortelcentrales en bedrijven in de voedingsmiddelenindustrie gevestigd. Dit zijn bedrijven in milieucategorie IV en zijn ook als zodanig bestemd. Vanuit het oogpunt van milieuhinder zou het wenselijk zijn deze bedrijven te herplaatsen. Een verplaatsing van deze bedrijven is echter binnen de planperiode niet aan de orde. Deze bedrijven zijn voor de toelevering afhankelijk van de binnenvaart, en bedrijventerreinen direct aan de rivier zijn schaars. Op het bedrijventerrein is een zonering in milieucategorieën aangebracht. Hierbij worden bedrijven in een hoge milieuhindercategorie alleen toegelaten op plekken waar zij nog niet zijn gelegen als de bij de categorie horende zone daardoor niet over woningen komt te liggen. Bij de twee betonmortelcentrales heeft het hele bedrijfsperceel de milieucategorie IVB gekregen omdat er binnen een bedrijf geen onderscheid naar verschillende milieucategorieën kan worden gemaakt.

In Klein Zomerland zijn tussen de woonbebouwing enkele bedrijven gesitueerd, het gaat hierbij om één wasserij, twee garagebedrijven, twee aannemers, een loodgieter en een verhuurbedrijf. In een rustige woonwijk zoals Sportdorp zouden een grootschalige wasserij en garagebedrijven niet wenselijk zijn en niet (meer) worden toegelaten. Klein Zomerland wordt echter als gemengd gebied gezien, waar de menging tussen wonen en bedrijvigheid historisch is gegroeid en niet tot conflicten leidt. Tussen de Koenraad van Zwabbenstraat en de snelweg staat een grote loods ten behoeve van het verhuurbedrijf en is langs het Zuiddiepje wat lichte bedrijvigheid gevestigd. Aan de Olympiaweg, naast het St. Claraziekenhuis, is eveneens enkele lichte bedrijvigheid gevestigd. Hier zijn bedrijven tot en met milieucategorie III toegestaan. Het bedrijfje aan de Maliebaan heeft binnen de woonbestemming een aanduiding "Bedrijf toegestaan" gekregen.

#### 4.2.7. Voorzieningen van openbaar nut

In het plangebied zijn enkele gemaalgebouwtjes gelegen, deze zijn bestemd als "Gemaal". De grotere trafogebouwen zijn als "Trafo" bestemd. Trafohuisjes van 60 m<sup>3</sup> of kleiner zijn niet apart aangegeven en zijn binnen de bestemmingen verkeersweg, verblijfsgebied en groen zonder meer toegelaten.

#### 4.2.8. Verkeersweg en verblijfsgebied

De hoofdwegen in het plangebied (Stadionweg, John F. Kennedyweg, Noorderhelling, Olympiaweg, Adriaan Volkerlaan en Dwarsdijk) hebben de bestemming "Verkeersweg" gekregen. Deze bestemming is bedoeld voor verkeerswegen met de bijbehorende bruggen en viaducten, tramlijnen met bovenleidingen en parkeerplaatsen. En daarnaast natuurlijk ook voor wandel- en fietspaden en gebouwtjes en bouwwerken ten behoeve van deze functies. Het tracé van de TramPluslijn die door het plangebied loopt valt voornamelijk binnen de bestemming "Verkeersweg". Waar het tracé door het groen loopt is een aparte aanduiding "tramtracé toegestaan" opgenomen. De Noorderhelling is eveneens, samen met het naastgelegen tramtracé als "Verkeersweg" bestemd. Het benzinstation aan de Stadionweg heeft de bestemming "Verkooppunt voor motorbrandstoffen" gekregen. Dit benzinstation heeft een LPG vulpunt, deze is met een veiligheidszone van 45 meter op de kaart aangegeven. De bestemming "Verblijfsgebied" is opgenomen voor de ontsluitingswegen met de bijbehorende trottoirs en voor pleinen, snippergroen, speeltoestellen en dergelijke. Binnen deze bestemming is ook de aanleg van nieuwe waterpartijen mogelijk indien dit vanuit het oogpunt van waterbeheer wenselijk is. Dit betekent dat veranderingen in de inrichting van de openbare ruimte kunnen worden doorgevoerd zonder planherziening (mits de veranderingen passen binnen deze bestemming).

#### 4.2.9. Groen

Structurele groengebieden zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming zijn ook voet- en fietspaden, auto-ontsluitingen en speeltoestellen toegestaan.

#### 4.2.10. Speel- en sportvoorzieningen

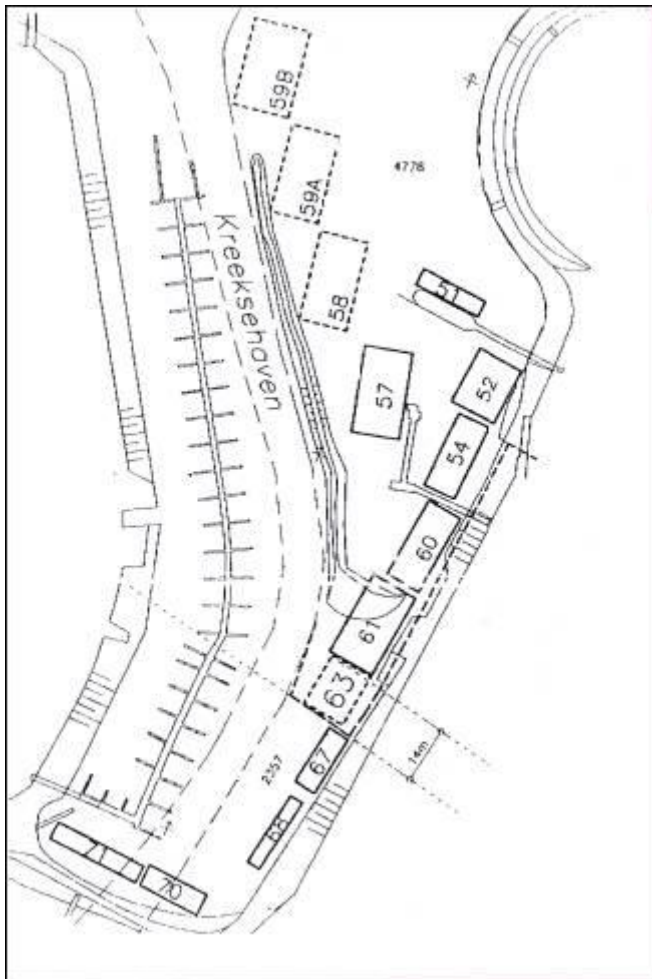
Aan het sportcomplex Varkenoord en het sportcomplex Hillesluis is de bestemming "Speel- en sportvoorzieningen" toegekend. De gebouwen (clubhuizen e.d.) mogen in principe overal binnen de bestemming worden gerealiseerd, mits het bebouwingspercentage niet wordt overschreden. Deze gronden zijn eveneens bedoeld voor ontsluitingswegen en parkeerplaatsen ten behoeve van de sportvoorzieningen, het parkeerterrein aan de Buitendijk ligt binnen de sportbestemming. Ook groenvoorzieningen en waterlopen passen binnen deze bestemming.



#### 4.2.11. Woonboten

In het oostelijk deel van de Kreekse haven zijn momenteel 12 woonboten gelegen. Het water waar de woonboten in zijn gelegen is deels eigendom van de gemeente en voor een deel particulier eigendom. De Kreekse haven heeft in 1999 de status gekregen als bijzonder aangewezen gebied (voor woonboten) op basis van de "Verordening op woonboten en bedrijfsschepen 1990". Het aantal woonboten is gemaximeerd op 14, twee meer dan in de huidige situatie.

De hoogte van deze boten ten opzichte van de waterspiegel mag ten hoogste 5,5 meter bedragen. Voor de twee woonboten die nu een hoogte van 8 meter hebben, geldt dat deze hoogte is toegestaan. Met deze regeling wordt enerzijds voorzien in het recht van de eigenaar van het water om zijn eigendom te kunnen exploiteren. Anderzijds rekening gehouden met de omwonenden doordat het vrije uitzicht wordt behouden. In het bestemmingsplan is bovenstaande regeling opgenomen door binnen de bestemming "Water" een aanduiding "Woonboten toegestaan" op te nemen en daaraan in de voorschriften de voorwaarden te verbinden dat het gaat om maximaal 14 woonboten en dat deze boten niet hoger mogen zijn dan 5,5 meter, met uitzondering van 2 woonboten waarvoor een hoogte is toegestaan van maximaal 8 meter.



#### 4.2.12. Belhuizen

De aanwezigheid van belhuizen wordt in Rotterdam in menig deelgemeente in toenemende mate als problematisch ervaren. Weliswaar moeten belhuizen die tevens goederen te koop aanbieden zich net als winkels houden aan de Winkeltijdenwet, maar voor sec het bieden van de mogelijkheid om goedkoop te telefoneren geldt de Winkeltijdenwet niet en dat betekent dat die dienst 24 uur per dag, 7 dagen in de week mag worden aangeboden. Dit kan leiden tot overlast door het komen en gaan van klanten op late uren in straten waar wonen en detailhandel van oudsher worden gecombineerd.

Het voorkomen van overlast in verband met de bescherming van de leefbaarheid van een gebied, wordt in dit bestemmingsplan vertaald in direct werkende beperkende gebruiksregels.

Overeenkomstig inmiddels ingezet Rotterdams beleid, 'Leefmilieuverordening belhuizen' inwerkingtreding 22 december 2006, legt dit bestemmingsplan de realisatie van belhuizen aan banden. Het beleid is gericht op het beperken van het aantal belhuizen in Rotterdam tot het aantal dat aanwezig is ten tijde van het van kracht worden van de genoemde leefmilieuverordening.

In het plangebied van dit bestemmingsplan komen dergelijke bestaande belhuizen niet voor. Belhuizen zijn doorgaans toelaatbaar in bestemmingen die een winkel mogelijk maken. Omdat de bestemmingsplanvoorschriften expliciet bepalen dat een belhuis niet onder een winkelfunctie valt, is in het plangebied geen belhuis toegestaan.

Het opnemen van de ingezette 'leefmilieuverordening belhuizen' in dit bestemmingsplan is overigens ook noodzakelijk omdat een leefmilieuverordening slechts voorrang heeft op een bestemmingsplan dat in werking is getreden voorafgaand aan de inwerkingtreding van een leefmilieuverordening.

### 4.3. Ontwikkelingen

De bebouwing in het gebied aan de oostkant van de Elfstedenstraat en de Arenastraat, de Toernooistraat en de Viermerenstraat (Varkenoord II) was fysiek en economisch verouderd. Met name de duplexwoningen voldeden niet meer aan de huidige maatstaven. Daarom is de oude bebouwing gesloopt en vindt vervangende nieuwbouw plaats.

De toekomstige invulling van de buurt Varkenoord II in de wijk Sportdorp is ten tijde van het opstellen van het ontwerp van dit bestemmingsplan bekend geworden, zodat deze plannen thans zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het uitgangspunt is het min of meer in bestaande stijl terugbouwen van het huidige tuindorp, met moderne eengezinswoningen in maximaal twee lagen met kap. Daarnaast kan er een appartementengebouw met een goothoogte van maximaal 11 meter en een nokhoogte van maximaal 16 meter en verplicht afgedekt met een kap worden gerealiseerd met voorzieningen in de plint en eventueel op de eerste verdieping. Het appartementengebouw is bestemd als "Gemengde bebouwing II", in deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan. Deze functies betreffen: winkels en bedrijven op de begane grond; kantoren met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 750 m<sup>2</sup> per kantoorvestiging en maatschappelijke voorzieningen II; zowel op de begane grond als op de verdiepingen. Het appartementengebouw en de eengezinswoningen moeten beiden met een kap worden afgedekt.

Het nieuwbouwplan volgt de opzet van de inmiddels gesloopte buurt. De noord-zuidstraten en ook de oost-west groenzone komen op nagenoeg dezelfde plek terug. In het ontwerp-bestemmingsplan was een appartementengebouw opgenomen dat circa twee keer zo groot was als het gesloopte gebouw, deze ontwikkeling bleek niet haalbaar. Thans is conform het nieuwste stedenbouwkundig plan een verkaveling en programma opgenomen dat naadloos in de oorspronkelijke structuur van Sportdorp past. In het appartementengebouw komen 18 appartementen. Voor 12 van deze appartementen wordt in eerste instantie gedacht aan wonen met een verzorgingsfunctie voor ouderen of gehandicapten.



## 5. Water

### 5.1. Beleidskader Water

#### Rijksbeleid

Het rijksbeleid op het gebied van water is vastgelegd in de 4<sup>e</sup> Nota Waterhuishouding (december 1998). Deze Nota staat in het teken van het integraal duurzaam (stedelijk) waterbeheer, met het oog op zowel kwaliteit als kwantiteit (droge voeten). Als tweede rijksdocument kan de nota "Anders omgaan met water; waterbeheer in de 21<sup>ste</sup> eeuw" (WB21) genoemd worden. Kern van dit beleid is dat het water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Voor het stedelijk gebied komt het erop neer dat er meer ruimte gezocht moet worden om water op te kunnen vangen, bijvoorbeeld door het aanleggen van vijvers of door het afkoppelen van het regenwater van het riool. Om het waterbeleid van de 21<sup>ste</sup> eeuw uit te voeren zijn drie strategieën van belang:

- Anticiperen in plaats van reageren.
- Techniek en ruimte worden slim gecombineerd.
- Trits vasthouden - bergen - afvoeren.

Uit het WB21 vloeide het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) voort. In het NBW van 2 juli 2003 zijn de taken en verantwoordelijkheden van gemeenten en waterschappen, zowel qua inhoud als qua financiering, beschreven. Hierin is eveneens een werknorm voor de kans op overstroming vanuit oppervlaktewater (o.a. in bebouwd gebied) vastgelegd. Onder het NBW valt ook de uitvoering van de KRW, oftewel de Kaderrichtlijn Water. Deze richtlijn is afkomstig uit Europa en moet ervoor zorgen dat op Europees niveau de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. Verder is met de wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (per 1 november 2003) de Watertoets wettelijk verplicht gesteld. Ook deze toets vloeit uit het WB21. Op het buitendijks gebied in Zomerland-Sportdorp is de Beleidslijn grote rivieren van toepassing.

#### Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010. Het plan is 28 juni 2006 vastgesteld. In het plan wordt het provinciaal beleid voor milieu en water, en ook voor natuur en landschap geïntegreerd. In het beleidsplan is veel aandacht voor stedelijk waterbeheer met voldoende waterberging in stedelijk gebied. Voorts stelt de Provincie Zuid-Holland in haar nota 'Regels voor Ruimte' het opnemen van een waterparagraaf in een bestemmingsplan verplicht en heeft zij als richtlijn 10% oppervlaktewater in bebouwd gebied geformuleerd, mits er geen overeenstemming met de waterbeheerder wordt bereikt. Is er wel overeenstemming tussen de gemeente en de waterbeheerder over het percentage te realiseren oppervlaktewater, dan gaat de provincie hiermee akkoord. Dit betekent dat zowel percentages beneden als boven de 10% kunnen worden afgesproken. In het RR2020, het ruimtelijk plan voor de regio Rotterdam, staat deze vuistregel ook beschreven. Als nuancering wordt hier genoemd dat al naar gelang de stedenbouwkundige en waterhuishoudkundige toestand op de locatie het percentage kan wijzigen. Daarnaast wordt in het RR2020 aangehaakt bij de trits vasthouden - bergen - afvoeren. Om een goede waterkwaliteit te bevorderen dient volgens het RR2020 aangesloten te worden bij een andere trits uit het nationaal beleid, te weten de trits schoonhouden - scheiden - zuiveren.

In de deelstroomgebiedsvisionen is voor Rotterdam de opgave het ontwikkelen van een duurzaam stedelijk waterbeheer.

#### Regionaal beleid

De gemeenteraad van Rotterdam heeft in 2000 het Waterplan Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. In het Waterplan zijn lange termijn streefbeelden en kwaliteitsdoelstellingen geformuleerd die een beeld geven van de gewenste situatie voor het watersysteem in heel Rotterdam. De streefbeelden hebben een integraal karakter, niet alleen waterkwaliteit en -kwantiteit, maar ook natuurwaarden en belevingswaarden spelen een rol. Momenteel wordt er gewerkt aan het Waterplan 2, dat het gemeentelijk waterbeleid voor de periode 2006 - 2010 moet gaan beschrijven.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP), een onderdeel van het Waterplan Rotterdam, zijn doelstellingen ten aanzien van het rioolstelsel van Rotterdam opgenomen. Hoofddoel uit het plan is "het realiseren en instandhouden van een goed functionerend stelsel voor de inzameling, berging en transport van afvalwater en regenwater en de afvoer van afvalwater naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie".

## 5.2. Samenwerking met de waterbeheerder

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de watertoets en de waterparagraaf. De waterbeheerders, het waterschap IJsselmonde en het zuiveringsschap Hollandse Eilanden en Waarden (thans beiden opgegaan in het waterschap Hollandse Delta) en voor het buitendijkse gedeelte Rijkswaterstaat, hebben tijdens het art. 10 overleg op het voorontwerp-bestemmingsplan gereageerd (zie de reacties in hoofdstuk 9). De gemeente Rotterdam onderschrijft dat bij het opstellen van een ruimtelijk plan de waterbeheerders vroegtijdig geïnformeerd en betrokken moeten worden. Het voorontwerp van dit bestemmingsplan werd echter opgesteld voordat het uitvoeren van een watertoets als verplichting in het Bro werd vastgelegd. De gemeente ging er op dat moment van uit dat bij conserverende plannen kon worden volstaan met het overleg zoals bedoeld in artikel 10 van het Bro. De gemeente beschouwd de overlegreacties van de waterbeheerders en de beantwoording hiervan als de watertoets voor het conserverende deel van dit bestemmingsplan. Er is één locatie met vervangende nieuwbouw in dit bestemmingsplan (dit was nog niet opgenomen in het voorontwerp), het deel van Sportdorp tussen de Zuiderhelling, Elfstedenstraat, Sportsingel en Viermerenstraat. Voor deze nieuwe ontwikkeling is afzonderlijk een watertoets gedaan door het waterschap, het zuiveringsschap en de gemeente. De resultaten hiervan staan in paragraaf 5.4 van dit hoofdstuk.

## 5.3. Huidige watersysteem

### Oppervlaktewater

Het plangebied is met betrekking tot de waterbeheersing te verdelen in een binnendijks en een buitendijks gebied, waarbij de Stadionweg de begrenzing vormt. Het buitendijkse gebied wordt niet bemalen, neerslag wordt snel afgevoerd naar het Zuiddiepje.

Het binnendijkse deel van het plangebied ligt in het oppervlaktewaterbemalingsgebied IJsselmonde West (84) en voor het grootste deel in het peilgebied 50-15. De polder Varkenoord (Sportdorp en het sportpark) wordt bemalen door een gemaal aan de Viermerenstraat. Voor dit gebied geldt een peil van 2.40 meter beneden NAP. De IJsselmondse Kreek is een apart bemalingsdistrict omdat het peil hier veel hoger ligt (0.90 meter beneden NAP). Zomerland hoeft vanwege de hoge ligging niet te worden bemalen.

Het water in het gebied wordt ververst via het gemaal Eureka, die het water via een hevel uit de Nieuwe Maas krijgt aangeleverd. Vervolgens wordt het water via gemaal Kraayeveldsingel in het park de Twee Heuvels gepompt vanwaar het water via een stuw het peilgebied 50-15 bereikt. Er is ook een mogelijkheid om boezemwater in te laten via een spuileiding in de Viermerenstraat. Hier zal echter zelden gebruik van gemaakt worden omdat de waterkwaliteit van de boezem zeer slecht is, wat veroorzaakt wordt door een lozingspunt van de overstortbemaling van het rioolgemaal "IJsselmonde". Het overtollige regenwater wordt via het gemaal Sportdorp uitgeslagen op de boezem.

Het watersysteem maakt deel uit van het streefbeeld Blauw Ring, de doelstelling daarvan staan vermeld in het Waterplan Rotterdam.

Het peilgebied 50-15 waar de nieuwe ontwikkeling en het grootste deel van het plangebied in ligt heeft momenteel te maken met de volgende knelpunten in het watersysteem:

- het geringe percentage wateroppervlak, 1,6% van het totale oppervlak;
- slechte waterkwaliteit;
- een overstort in de kop van de singel;
- er is geen recirculatie mogelijk;
- het water rond de sportvelden kent grote peilstijgingen door de te lange duiker en de afstand tot het gemaal.



### Regen en afvalwatersysteem

In de huidige situatie wordt het regenwater en het huishoudelijk afvalwater afgevoerd via een gemengd rioolstelsel. Dit riool is aangesloten op het rioolgemaal Zuiderhelling (717). Dit gemaal is onderdeel van het bemalingsgebied Zuiden (28), waarvan het hoofdrioolgemaal aan de Pretoriaaan zit. Uiteindelijk wordt het rioolwater getransporteerd naar de Rioolwaterzuivering Dokhaven. Er zijn in het plangebied en er vlakbij 6 overstorten aanwezig die bij zware regenval het rioolwater lozen op het oppervlaktewater, dit vindt gemiddeld 4 á 5 keer per jaar plaats.

### Buitendijks gebied

Het deel van het plangebied van het bestemmingsplan Zomerland-Sportdorp ten noorden van de op de plankaart aangegeven buitenkruinlijn van de waterkering ligt buitendijks. De buitendijkse gebieden zijn het bedrijventerrein Stadionweg e.o., ten westen van de Kreekse Haven en het woongebied "Klein Zomerland" gelegen tussen de Kreekse Haven en de A16. Het buitendijks gebied in Zomerland-Sportdorp is in de Beleidslijn grote rivieren aangewezen als een gebied met een bergend regiem. Dat betekent dat het vergunningenregime van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken hier van toepassing is. Voor de uitvoering van werken binnen het buitendijks gelegen gebied is, onverminderd hetgeen is bepaald ten aanzien van de voor de gronden geldende bestemmingen, vergunning van de Dienstkring Nieuwe Waterweg van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat vereist.

### Overstromingsrisico buitendijks gebied

In het buitendijks gebied is er sprake van overstromingsrisico door hoge waterstanden in de Nieuwe Maas. Het overstromingsrisico is het product van de kans op overstroming en het gevolg van de overstroming (de schade die optreedt). Het Ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam heeft een analyse gemaakt van het overstromingsrisico. Bij de analyse is rekening gehouden met de gevolgen van klimaatsverandering, er wordt uitgegaan van de (hogere) waterstanden die volgens prognoses in 2050 op kunnen treden.

Binnen het buitendijks deel van het plangebied is er variatie in de maaiveldhoogte, hoe lager het maaiveld t.o.v. het NAP hoe groter de kans op overstroming. Hoeveel schade een overstroming aanricht wordt bepaald door de hoogte van de overstroming (hoeveel water staat er op het maaiveld) en de functie van de bebouwing (bij woningen ontstaat er meer schade dan bij bedrijven). Bij het bedrijventerrein Stadionweg e.o. is de kans dat de kades en wegen overstromen groot. De schade blijft meestal beperkt, alleen bij de betonmortelcentrale en de weg Boterdiep is er een kleine kans (kleiner dan eens in de 100 jaar) op een overstroming die significante respectievelijk aanzienlijke schade aanricht. Het woongebied Klein Zomerland stamt deels uit de jaren '30 (tussen de Pelmolenstraat en de burg. van Slijpelaan). De woonstraten liggen hier gemiddeld 2,8 meter boven NAP. De kans dat er op deze straten een laag water van meer dan 5 centimeter komt ligt tussen de eens in de 10 jaar en eens in de 100 jaar. Dit brengt slechts een geringe schade met zich mee. De kans op significante schade aan de woningen uit de jaren '30 is kleiner dan eens in de 100 jaar. Bij de recentere woningen tussen de Pelmolenstraat en de Nieuwe Maas is de kans op overstroming van de buitenruimte circa 1 keer per 10.000 jaar. Het risico voor het openbaar gebied en de woningen is hier verwaarloosbaar.

De veiligheidsrisico's van een overstroming zijn in het hele buitendijkse gebied beperkt omdat het water geleidelijk stijgt en de waterdieptes gering zijn.

### Juridische regeling

In Sportdorp en sportcomplex Varkenoord zou in de toekomst oppervlaktewater kunnen worden toegevoegd. Deze mogelijke toekomstige veranderingen zijn ruimtelijk-juridisch in dit plan mogelijk gemaakt doordat binnen de bestemmingen "Groen", "Verkeersweg" en "Verblijfsgebied" de gronden mede bestemd zijn voor water.

Het huidige binnendijks gelegen water in het plangebied is bestemd als "Water I", bedoeld voor de waterhuishouding. Het (buitendijks gelegen) Zuiddiepje heeft de bestemming "Water II" gekregen. Dit water is naast de waterhuishouding ook bestemd voor verkeersdoeleinden te water.

De hoofdwatgangen, inclusief oevers, duikers en ondergrondse verbindingen, zijn met een dubbelbestemming "Hoofdwatgang" op de plankaart aangegeven. De dijk ter plaatse van de Stadionweg heeft de dubbelbestemming "Waterkering" gekregen. Ter plaatse van de dubbelbestemmingen kan alleen voor de onderliggende bestemming worden gebouwd met een vrijstelling. De vrijstelling kan alleen worden verleend als de belangen van de hoofdwatgang danwel de waterkering niet worden geschaad, waarbij advies moet worden gevraagd aan het waterschap Hollandse Delta. De Kreekse Haven is bestemd als "Watersport, jachthaven".

## 5.4. De wateropgave

In het Waterstructuurplan van het waterschap staat voor IJsselmonde de wateropgave beschreven die voortvloeit uit het Nationaal Bestuursaccorder Water (NBW). De doelstelling van deze NBW-wateropgave is het voorkomen van inundatie vanuit het oppervlaktewater. Per peilgebied is de faalkans berekend, de toelaatbare faalkans is afhankelijk van de grondgebruikfunctie. Voor stedelijke gebieden geldt een toelaatbare faalkans van 1 keer in de 100 jaar. Hierbij wordt het laagste straatpeil gehanteerd.

Het watersysteem dient in 2015 aan de NBW-normen te voldoen. Het waterschap financiert het aanleggen van het extra water en de gemeente stelt de grond ter beschikking.

In het peilgebied waar de ontwikkelingslocatie in ligt is nu circa 1,2 hectare oppervlaktewater aanwezig, 1,6% van het totale oppervlak. Het waterschap heeft berekend dat om inundatie te voorkomen er tenminste 1,9% oppervlaktewater in het peilgebied aanwezig moet zijn.

Het gebied van de vervangende nieuwbouw is circa 2,9 hectare. Het verhard oppervlak zal door de nieuwe inrichting toenemen met 1.400 m<sup>2</sup>. In totaal is er 691 m<sup>2</sup> oppervlaktewater noodzakelijk in het gebied dat bij de nieuwe ontwikkeling is betrokken. Dit is 1,9% van dit gebied plus 10% van het toegevoegd verhard oppervlak. Na planrealisatie zal er in dit gebied 1.077 m<sup>2</sup> aan oppervlaktewater in dit gebied aanwezig zijn. De ontwikkeling voldoet derhalve ruim aan de NBW-normen voor oppervlaktewater.

Langs de Viermerenstraat zullen natuurvriendelijke oevers worden aangelegd. Dit is vanwege de steile taluds niet mogelijk op de overige locaties.

De insteek is om bij de nieuwe woningen de waterstromen te scheiden en het regenwater van daken en wegen via bovengrondse molgoten af te voeren. De rioolbeheerder vindt het gebied te klein om een verbeterd gescheiden stelsel aan te leggen. Er vindt een afname plaats van woningen en zodoende een afname van huishoudelijk afvalwater.

### Buitendijks gebied

De gronden ten noorden van de op de plankaart aangegeven buitenkruinlijn, het woonwijkje Klein Zomerland en het bedrijventerrein Stadionweg, liggen buitendijks. Er zijn geen nieuwbouwplannen voorzien in het buitendijks gebied binnen het bestemmingsplan Zomerland-Sportdorp.

Door de zeespiegelstijging en meer en onregelmatigere neerslag ten gevolge van klimaatverandering wordt de kans dat het maaiveld in buitendijkse gebieden bij een piekbelasting onder water komt te staan groter. Bij nieuwbouw in buitendijkse gebieden moet hier rekening mee worden gehouden door het uitgiftepeil (maaiveld t.p.v. de nieuwbouw) danwel het vloerpeil op grotere hoogte te realiseren. Rijkswaterstaat adviseert bij nieuwbouw in het buitendijkse gebied een maaiveldhoogte van 3.90 meter boven NAP aan te houden, bij dit advies is uitgegaan van woningbouw. Omdat het vooral gaat om het droog houden van ruimten die bij overstroming een grote financiële schade oplopen kan de maaiveldhoogte ook als vloerpeil worden gezien. De advieshoogte geldt eveneens voor de ingangen van (ondergrondse) parkeergarages.

De werkgroep buitendijkspeil van Gemeentewerken Rotterdam kan per situatie en type functie een uitgiftepeil/vloerpeil vaststellen. Hierbij wordt het advies van Rijkswaterstaat meegewogen. Bij eventuele toekomstige nieuwbouwplannen in het buitendijks gebied van dit bestemmingsplan wordt geadviseerd om door Gemeentewerken Rotterdam een uitgiftepeil vast te laten stellen.

Het relevante Rijksbeleid voor buitendijkse gebieden is de "Beleidslijn grote Rivieren". De beleidslijn gaat uit van een eigen risico en verantwoordelijkheid ten aanzien van ontstane schade door hoog water aan activiteiten in het rivierbed (het buitendijks gebied). Initiatiefnemers in het rivierbed zijn zelf aansprakelijk voor schade en zelf verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen om zich tegen potentiële schade te beschermen. De gemeente is verantwoordelijk voor de veiligheid in buitendijks gebied. Bij bestaande situaties kan de gemeente bijdragen aan een goede veiligheidssituatie door het opstellen van evacuatieplannen, bij nieuwe situaties kan dit ook door het opnemen van bepalingen in het ruimtelijk plan.

## 6. Milieu

### 6.1. Beleid

Rotterdam is een compacte stad. Compact bouwen biedt grote voordelen voor milieu en duurzaamheid op een hoger schaalniveau (minder mobiliteit, minder aantasting van natuurlijk en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen, dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefbaarheid bepalen naast bijvoorbeeld bereikbaarheid en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is er op gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen.

De hoofdlijnen van het Rotterdamse milieubeleid zijn vastgelegd in het Rotterdamse Milieuperspectief 2002 - 2007. Dit derde Rotterdamse Milieubeleidsplan (RMP3) ligt in het verlengde van het in 1995 vastgestelde RMP2. De nadruk ligt nu echter meer op de methodes en instrumenten om de geformuleerde beleidsdoelstellingen te bereiken.

Om die redenen is de RMP3 gekoppeld aan het Uitvoeringsprogramma Milieu Rotterdam. De collegeprioriteiten zijn daarbij vertaald naar een zevental Speerpunten Milieu, te weten:

1. beperking van eventueel ongemak dat bedrijven ondervinden van milieuregelgeving;
2. richten van overheidsinspanningen op het gebied van leefbaarheid op wijkniveau;
3. veilig stellen van ruimte voor stedelijke ontwikkeling in combinatie met verantwoorde leefkwaliteit;
4. waarborgen van het veiligheidsniveau in de stad en de haven door met een consequente vergunningvergeving en handhaving het bedrijvenbestand bij te houden;
5. het aantrekken en inzetten van rijksmiddelen voor bodemsanering, gericht op maximale voortgang van stedelijke bouwplannen;
6. veilig stellen van de commerciële waarden van de grond (uitgeefbaarheid) van het verzelfstandigd Havenbedrijf op lange termijn;
7. de eerstvolgende rapportage luchtkwaliteit wordt van een strategie voorzien, waarbij realistische normen worden gecombineerd met realistische maatregelen.

In maart 2001 is het Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (het structuurplan voor de gemeente Rotterdam) vastgesteld. In het RPR 2010 worden met betrekking tot milieu en gezondheid aandachtsgebieden en kwaliteitsgebieden aangegeven. In de aandachtsgebieden is de milieubelasting zo hoog dat de kans op gezondheidsklachten van de bevolking niet acceptabel is. Kwaliteitsgebieden zijn gebieden waar de milieukwaliteit met betrekking tot geluid, luchtverontreiniging en externe veiligheid juist uitzonderlijk goed is. Deze gebieden zijn in Rotterdam zelf nauwelijks aanwezig. De in het RPR 2010 gestelde ambitie is om de kwaliteitsgebieden te handhaven en uit te breiden en om de aandachtsgebieden in aantal en omvang te verminderen.

### 6.2. Geluid

Geluidshinder kan worden veroorzaakt door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriellawaai. Deze normen geven aan wat als maximaal acceptabele geluidbelasting wordt gezien bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidbelasting is een onderscheid gemaakt tussen bestaande situatie en nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

#### 6.2.1. Wegverkeer

Voor de meeste wegen in het plangebied geldt een 30 km regiem. Deze wegen hoeven ingevolge de Wet geluidhinder niet betrokken te worden bij geluidsonderzoek. Op grond van artikel 77 Wet geluidhinder moet voor alle nieuwe situaties die een bestemmingsplan mogelijk maakt binnen een zone langs een weg waar 50 km/uur of meer mag worden gereden een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Bij 50 km wegen is deze zone 200 meter aan weerszijden (bij wegen met 3 of meer rijbanen is dit 350 meter). De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen is een geluidbelasting van 50 dB(A). Voor het geluidsniveau als gevolg van het verkeer op de lokale wegen geldt een maximale grenswaarde van 65 dB(A). Voor vervangende nieuwbouw in stedelijk gebied is onder bepaalde voorwaarden een hogere grenswaarde mogelijk van maximaal 70 dB(A).

In dit bestemmingsplan is één nieuwe geluidsgevoelige situatie opgenomen die moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Het betreft vervangende nieuwbouw in het gebied tussen de Zuiderhelling, Viermerenstraat, Sportsingel en de Elfstedenstraat. Voor deze nieuwe ontwikkeling is geluidonderzoek uitgevoerd. Hierbij is onderzocht of de geluidbelasting ten gevolge van weg- en tramverkeer ter plaatse van de gevels van de geprojecteerde woningen in 2015 voldoet aan de Wet geluidhinder. Bij het berekenen van de geluidbelasting moet 10 jaar vooruit worden gekeken, daarom is gerekend met de verkeersintensiteiten die zijn geprognosticeerd voor 2015. In de onderstaande tabel zijn de voor het onderzoek relevante wegen aangegeven met de etmaalintensiteit in 2015.

<b>Straatnaam</b>	<b>tussen</b>	<b>en</b>	<b>Etmaalintensiteit 2015</b>
Stadionweg	Marathonweg	Adriaan Volkerlaan	42.550
Dwarsdijk	Adriaan Volkerlaan	Sportsingel	4.230
Sportsingel	Elfstedenstraat	Arenastraat	3.105

Rond het plangebied ligt tramlijn 23. Deze tramlijn ligt ten noorden van de Noorderhelling en gaat via de Kreekkade naar de Dwarsdijk. In de Wgh zijn geen normen opgenomen voor tramlawaai. Het Rotterdams beleid is er wel op gericht om de geluidbelasting ten gevolge van de tram in beeld te brengen. Conform het van kracht zijnde Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaai 2002 is het mogelijk om de geluidbelasting van de aanwezige tram te bepalen. De geprognosticeerde intensiteiten van tramlijn zijn afkomstig van de RET. De nachtuurintensiteit bedraagt in 2015 2,93 trams.

Per genoemd wegvak en tram is de geluidbelasting bepaald van de toekomstige situatie. Naast de afzonderlijke geluidbelastingen is voor de Stadionweg en de Dwarsdijk de cumulatieve geluidbelasting van weg en tram bepaald. Het geluidonderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Ten gevolge van de Stadionweg bedraagt, inclusief het tramverkeer, de geluidbelasting ten hoogste 55 dB(A). De geluidbelasting ten gevolge van de Sportsingel bedraagt ten hoogste 62 dB(A). De geluidbelasting ten gevolge van de Dwarsdijk bedraagt, inclusief het tramverkeer, ten hoogste 50 dB(A). De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden.

Bij de geluidbelasting van de Stadionweg en de Sportsingel wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden. Daarom is aan Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland verzocht om de berekende geluidbelastingen van bovengenoemde wegen als grenswaarden vast te stellen. Deze hogere waarde is verkregen en is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

#### 6.2.2. Industrielawaai

Op het bedrijventerrein Stadionweg zijn inrichtingen toegestaan die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (zoals bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder). De grens van het gezoneerde industrieterrein van samen met de bedrijfsbestemming van het bedrijventerrein Stadionweg. Rond dit industrieterrein is op 29 oktober 1987 een 50 dB(A) toetsingszone vastgesteld. Dit in samenhang met twee bedrijventerreinen aan de overkant van de rivier en het bedrijventerrein aan de Piekstraat in Feijenoord. Het bedrijventerrein Stadionweg is zoneplichtig omdat de betonmortelcentrale een inrichting is die in belangrijke mate geluidshinder kan veroorzaken. Bovenstaande toetsingszone is verouderd omdat de bedoelde inrichting in de andere gebieden niet meer voorkomen. De toetsingszone blijft echter van kracht totdat deze is aangepast of opgeheven middels een daartoe aangewezen procedure. De 50 dB(A) contour is aangegeven op de plankaart. De nieuwe geluidgevoelige situatie die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt ligt net buiten de toetsingszone en is derhalve niet getoetst op industrielawaai.

### 6.2.3. Railverkeer

Langs de oostzijde van het bestemmingsplan ligt de spoorlijn Rotterdam CS-Dordrecht. Voor het tracé dat langs het plangebied loopt geldt een toetsingszone van 800 meter aan weerszijden waarbinnen bij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen de geluidbelasting van het railverkeer moet worden berekend. De enige nieuwe geluidgevoelige situatie in het bestemmingsplan ligt buiten deze toetsingszone zodat geen onderzoek is gedaan naar railverkeerslawaaï.

## 6.3. Luchtkwaliteit

De normen voor luchtkwaliteit zijn gegeven in het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het Besluit geeft normen voor de buitenlucht, maar die normen gelden niet voor de werkplek. Daar geldt de wetgeving op het gebied van de arbeidsbescherming. Uit artikel 7 van het Besluit luchtkwaliteit volgt dat de gemeenteraad bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit de grenswaarden voor luchtkwaliteit in acht moet nemen. Dat betekent dat er ten behoeve van het bestemmingsplan een onderzoek naar de luchtkwaliteit moet worden uitgevoerd.

In het Besluit luchtkwaliteit zijn voor een aantal stoffen grenswaarden aangegeven, uitgedrukt in het aantal microgrammen van de betrokken stof per m<sup>3</sup> buitenlucht. De concentraties van zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood liggen in Rotterdam en omgeving ruim onder de grenswaarden. Voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof geldt dat de gemiddelde concentraties per jaar niet boven de 40 µg/m<sup>3</sup> mag uitkomen. De grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en fijn stof worden nu nog op veel plaatsen in Nederland overschreden, maar door technische ontwikkelingen zal de situatie verbeteren. De grenswaarde voor fijn stof moet in 2005 zijn bereikt, die voor NO<sub>2</sub> in 2010. Voor fijn stof wordt naast het jaargemiddelde ook gekeken naar het aantal dagen met een hoge concentratie. De daggemiddelde concentratie mag maximaal 35 keer per jaar hoger zijn dan 50 µg/m<sup>3</sup>.

Om het luchtkwaliteitsprobleem op te lossen, zullen de plannen uit het Nationaal Luchtkwaliteitplan uitgevoerd moeten worden. Naast dit plan worden voor Rotterdam verschillende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren beschreven in de "Uitwerking van het Plan van Aanpak knelpunten Rotterdam".

### Plangebied

#### Rijksweg A16

In opdracht van de provincie Zuid-Holland is door TNO met het RR scenario berekend waar de NO<sub>2</sub>-grenswaardecontour langs de A16 in 2010 ligt. De 40 microgram stikstofdioxide-contour ligt ter plaatse van het plangebied circa 250 meter uit de weg van de A16. Dit betekent dat een deel van de bestaande woningen in Klein Zomerland binnen de grenswaardecontour van de A16 liggen. De nieuwbouwlocatie in Sportdorp ligt op grote afstand van deze contour.

Ingevolge het Besluit luchtkwaliteit is de gemeente verplicht om een plan van aanpak op te stellen voor alle locaties met een plandrempeleoverschrijding (56 microgram/m<sup>3</sup>) in 2002, dit geldt dus zowel voor snelwegen als voor binnenstedelijke wegen. In mei 2004 is het Plan van aanpak knelpunten luchtkwaliteit Rotterdam opgesteld. Dit plan van aanpak moet gezien worden als een eerste richtinggevende inventarisatie naar de meest effectieve maatregelen in een proces om te komen tot het daadwerkelijk uitvoeren van maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

In het kader van het knelpuntenoverleg Ring Rotterdam hebben de Provincie, Rijkswaterstaat en de gemeenten aan de ring een groot aantal maatregelen onderzocht. Een aantal van deze maatregelen is per locatie door TNO doorgerekend op effectiviteit. Een snelheidsbeperking tot 80 km/uur heeft op dit deel van de A16 van de onderzochte maatregelen het meeste effect, het verhogen van de geluidsschermen heeft nauwelijks effect.

#### Binnenstedelijke wegen

De jaarlijkse afname van de NO<sub>2</sub>-concentratie is waarschijnlijk minder dan de 2 microgram/m<sup>3</sup> waarmee op basis van het BIK de plandrempele jaarlijks afneemt. Daarom wordt ook langs een aantal binnenstedelijke wegen in Rotterdam in 2010 een overschrijding van de grenswaarde op de gevels van de nabijgelegen bebouwing verwacht. De Stadionweg die voor een deel in het plangebied ligt is een van die wegen.

Ten behoeve van de locatie met vervangende nieuwbouw in Sportdorp is onderzocht of wordt voldaan aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit. De achtergrondconcentratie NO<sub>2</sub> in het gebied Sportdorp ligt in 2015 op 33 µg/m<sup>3</sup>. De jaargemiddelde achtergrondconcentratie van fijn stof (PM10) ligt in 2015 op 32 µg/m<sup>3</sup>. Het aantal overschrijdingen van de 24 uurgemiddelde concentratie van 50 µg/m<sup>3</sup> zonder bijdrage van verkeer in 2015 is 37.

De onderstaande tabel geeft de intensiteiten voor 2014 zoals die door de afdeling Verkeer en Vervoer van dS+V zijn gegeven en bij de concentratieberekeningen zijn gebruikt. Bij de berekeningen is verder uitgegaan van de percentages licht- en zwaar vrachtverkeer zoals die door de afdeling Verkeer en Vervoer van dS+V zijn gegeven.

*Intensiteiten bij het plangebied voor 2014*

Straat	Tussen	en	Etmaal intensiteit (mtv/etm)
Stadionweg	Bm Slijpelaan	Stadionlaan	42550
Sportsingel	Elfstedenstraat	Arenastraat	3450

*Rekenresultaten*

Met de bovenstaande invoergegevens voor 2014 zijn met het model CAR II de NO<sub>2</sub> en fijn stof PM10 de jaargemiddelde concentraties in 2015 op 10, 20 en 30 m. berekend.. De resultaten van deze berekeningen staan in de volgende tabellen. De laatste tabel geeft het aantal overschrijdingen van de 24 uurgemiddelde concentratie van 50 µg/m<sup>3</sup>. De grenswaarde hiervoor is maximaal 35 keer per jaar.

*Berekende NO<sub>2</sub> concentratie in µg/m<sup>3</sup>*

Straat	Tussen	en	Concentratie		
			10 m	20 m	30 m
Stadionweg	Bm Slijpelaan	Stadionlaan	42	38	37
Sportsingel	Elfstedenstraat	Arenastraat	35	34	34

*Berekende PM10 concentratie in µg/m<sup>3</sup>*

Straat	Tussen	en	Concentratie		
			10 m	20 m	30 m
Stadionweg	Bm Slijpelaan	Stadionlaan	36	34	33
Sportsingel	Elfstedenstraat	Arenastraat	32	32	32

*Bereken aantal overschrijdingen van de 24 uurgemiddelde PM10 concentratie van 50 µg/m<sup>3</sup> in 2014 (grenswaarde 35 keer per jaar)*

Straat	Tussen	en	Concentratie		
			10 m	20 m	30 m
Stadionweg	Bm Slijpelaan	Stadionlaan	62	49	46
Sportsingel	Elfstedenstraat	Arenastraat	39	38	38

De jaargemiddelde grenswaarde van NO<sub>2</sub> in het plangebied wordt alleen op 10 m vanaf de weg bij de Stadionweg overschreden. Doordat de breedte van de Stadionweg ruim 50 m bedraagt wordt deze grenswaarde dus niet buiten de weg overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde van PM10 wordt in het plangebied nergens overschreden. De bijdrage van PM10 is gering. Met uitzondering van de Stadionweg komen de berekende jaargemiddelde concentraties niet boven de achtergrondwaarde. Het aantal overschrijdingen van de 24 uurgemiddelde concentratie van PM10 ligt zonder bijdrage van verkeer al boven de grenswaarde. Door de bijdrage van het verkeer neemt het aantal overschrijdingen in de directe omgeving van de weg iets toe. In de omgeving van de bouwplannen is deze toename zeer gering.

## Conclusie

De concentratie van de jaargemiddelde NO<sub>2</sub> en PM10 concentratie blijft in 2015 op alle bouwplaatsen ruim onder de grenswaarde. Omdat er bij de vervangende nieuwbouw minder woningen worden teruggebouwd dan er thans aanwezig zijn heeft het bestemmingsplan geen planbijdrage aan de luchtverontreiniging. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan in het gebied Sportdorp.

## 6.4. Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Als geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor het verkrijgen van een bouwvergunning, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden. In het kader van de bouwplannen zal de bodem ter plaatse nader worden onderzocht. Indien nodig zal de bodem voorafgaand of tijdens de bouw geschikt gemaakt worden op basis van de nota "Naar een gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid in provincie en stad".

### Plangebied

Op basis van historisch en statistisch onderzoek worden in de Bodemkwaliteitskaart Rotterdam voor het plangebied de onderstaande indicaties voor de bodemkwaliteit gegeven.

Het bedrijventerrein Stadionweg heeft na sanering van puntbronnen met zware bodemverontreiniging een matige bodemkwaliteit, de bovenste laag is van betere kwaliteit dan de ondergrond. In Klein Zomerland is vanaf 1986 de bodem op het voormalige terrein van houthandel Laming gesaneerd. Dit gebied en de andere bedrijventerreinen hebben na sanering een vergelijkbare bodemkwaliteit als de loswal Zomerland. De eerste meter grond is veelal schoon. Daaronder is de bodem deels matig verontreinigd. Er zijn enkele puntbronnen in dit gebied met mogelijk een ernstige verontreiniging.

In Sportdorp en op het sportcomplex Varkenoord is de bovenste laag grond waarschijnlijk matig verontreinigd door ophoging met koolassen en sintels, de ondergrond is waarschijnlijk schoon. Omdat er onvoldoende gegevens zijn kan aan dit gebied geen algemene bodemkwaliteit worden toegekend. In Zomerland is de bovengrond schoon door ophoging met schoon zand en teelaarde, de ondergrond is matig verontreinigd doordat het gebied opgespoten is met baggerslib.

### Nieuwe ontwikkeling

Ten behoeve van de vervangende nieuwbouw in Sportdorp is bodemonderzoek gedaan. Het doel van dit onderzoek is om te bekijken of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemmingen woningen, tuin en verblijfsgebied. De resultaten van het bodemonderzoek staan in het Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van "Sportdorp" te Rotterdam dat d.d. 22-09-2004 is opgesteld door het Ingenieursbureau Gemeentewerken.

In het bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken: Er is voor grond en grondwater geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In de grond zijn hooguit lichte verontreinigingen met de onderzochte stoffen aangetoond. In het grondwater is plaatselijk een matige verontreiniging met arseen aangetoond. In het grondwater ter plaatse van de overige peilbuizen zijn hooguit lichte verontreinigingen met de onderzochte stoffen aangetoond. In de grond en het grondwater nabij de puntbronnen zijn geen verontreinigingen gevonden gerelateerd aan deze puntbronnen. De locatie is geschikt voor de bestemming "Woningen".

## 6.5. Externe veiligheid

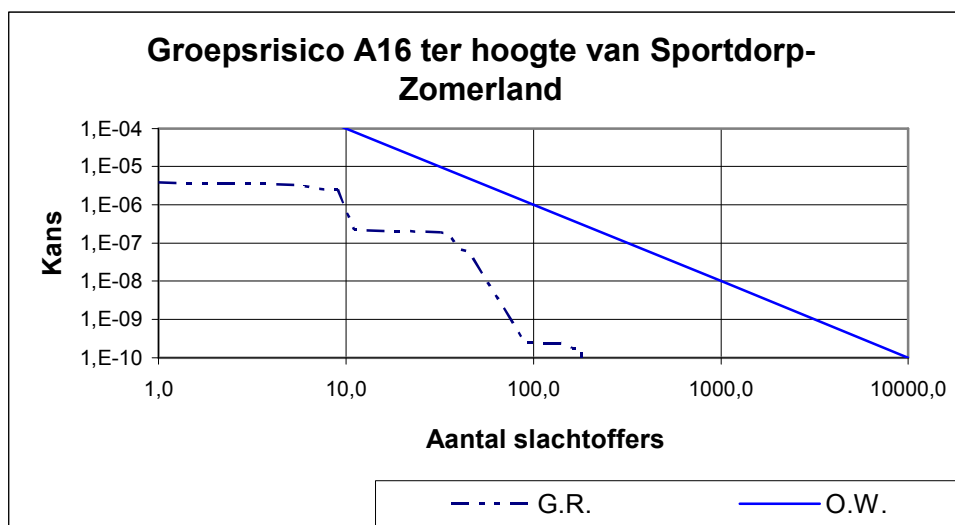
Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar ( $10^{-6}$ /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Bij beperkt kwetsbare objecten is de  $10^{-6}$ /jaar-norm een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn. In artikel 1 van de voorschriften is aangegeven wat kwetsbare objecten en wat beperkt kwetsbare objecten zijn.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijk slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Bij stationaire bronnen ligt de lijn op  $10^{-5}$ /jaar voor tien slachtoffers en  $10^{-7}$ /jaar voor 100 slachtoffers. Voor de transportmodaliteiten weg, rail, water en buisleiding ligt de lijn op  $10^{-4}$ /jaar voor 10 slachtoffers en  $10^{-6}$ /jaar voor 100 slachtoffers. Het aandachtsgebied van het groepsrisico komt overeen met de  $10^{-8}$  plaatsgebonden risicocontour. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

### Plangebied

#### Transport gevaarlijke stoffen over de A16

Over de rijksweg A16 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen die in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat is opgesteld door Adviesgroep AVIV bv zijn indicatieve berekeningen gedaan naar externe veiligheid langs Rijkswegen en provinciale wegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd (de Risicoatlas is van maart 2003). Uit de Risicoatlas blijkt dat bij de A16 tussen het Terbregseplein en het knooppunt Ridderkerk de  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour op circa 60 meter buiten de rand van de weg ligt. Een deel van de langs de weg gelegen bedrijfsbestemming en vier woningen in Klein Zomerland liggen binnen de plaatsgebonden risicocontour. Dit is voor wat betreft de woningen een saneringssituatie. De  $10^{-8}$  plaatsgebonden risicocontour ligt bij dit wegtracé op circa 260 meter vanaf de weg. Dit is het invloedsgebied voor groepsrisico. Ten behoeve van het bestemmingsplan Zomerland is het groepsrisico langs de A16 in beeld gebracht.





Zoals uit bovenstaande grafiek blijkt is het berekende groepsrisico langs de A16 ter plaatse van het bestemmingsplan lager dan de oriënterende waarde. Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen binnen de  $10^{-8}$ -plaatsgebonden risicocontour zodat het groepsrisico niet toeneemt.

#### Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

Langs de oostzijde van het bestemmingsplan Zomerland-Sportdorp ligt het spooreplacement IJsselmonde en de spoorlijn Rotterdam CS-Dordrecht, waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. In de Risicoatlas Spoor van het ministerie van Verkeer en Waterstaat zijn indicatieve berekeningen gedaan naar externe veiligheid langs het spoor. Hieruit komt naar voren dat voor dit baanvak de  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour op minder dan 10 meter van het spoor ligt en dat de  $10^{-8}$  plaatsgebonden risicocontour op 380 meter ligt. De  $10^{-8}$  plaatsgebonden risicocontour is het aandachtsgebied voor groepsrisico. Nieuw ontwikkelingen binnen deze contour dienen te worden getoetst aan de oriënterende waarde van het groepsrisico.

In opdracht van de NS is in 1996 een onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsaspecten van het spooreplacement IJsselmonde. In het rapport van dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- er is geen sprake van plaatsgebonden risico (0 meter vanaf de rand van het spoor). Dit geldt zowel voor de huidige situatie als voor de situatie na realisatie van de Betuwelijn;
- het groepsrisico in de huidige en toekomstige situatie (het jaar 2010) zal de oriënterende waarde niet wezenlijk overschrijden.

Sinds 1996 zijn er geen ruimtelijke ontwikkelingen in de buurt van de spoorzone geweest die het groepsrisico ter hoogte van het bestemmingsplan hebben beïnvloed. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen het invloedsgebied. Er is geen informatie voorhanden waaruit kan worden opgemaakt dat door wijzigingen van spoorse zijde het groepsrisico sinds 1996 is veranderd.

#### Transport gevaarlijke stoffen over de Stadionweg

Over de Stadionweg vond transport van LPG plaats. Dit transport dient om de tankstations in de buurt van autogas te voorzien. Het gaat om vier tankstations waarvan er een in het plangebied ligt. Op basis van de beschikbare gegevens is het aantal transportbewegingen met een LPG-tankwagen vastgesteld op 220 keer per jaar. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling is het plaatsgebonden risico en het groepsrisico veroorzaakt door dit LPG-transport berekend. De  $10^{-6}$ -plaatsgebonden risicocontour is berekend op 0 meter aan beide zijden van de Stadionweg. Deze norm voor externe veiligheid levert derhalve geen ruimtelijke beperking op voor dit plangebied.

Het groepsrisico wordt bepaald door de combinatie van de transportintensiteit van gevaarlijke stoffen over de stadionweg en het aantal aanwezige personen aan weerszijden van de transportroute. Omdat de vervangende nieuwbouw in Sportdorp niet leidt tot een hogere bewoningsdichtheid verandert het groepsrisico bij het huidige aantal LPG transporten niet. Dit betekent dat een berekende waarde van het groepsrisico voor de huidige situatie ook de toekomstige situatie na herontwikkeling weergeeft. Uit de berekening van de oriënterende waarde van het groepsrisico blijkt dat de oriënterende waarde niet wordt overschreden. Het groepsrisico levert dus geen belemmering op voor de vervangende nieuwbouw in Sportdorp.

#### LPG-vulpunt

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen van kracht geworden. Tegelijk met dit besluit is een ministeriële regeling van kracht geworden waarin afstandsnormen voor onder andere LPG-tankstations zijn vastgelegd. Welke afstandsnorm er geldt rond een vulpunt is afhankelijk van de doorzet (verkoop) van LPG in  $m^3$  per jaar. De ministeriële regeling bevat de volgende afstandsnormen:

- als in de milieuvergunningen is vastgelegd dat er niet meer dan  $1000 m^3$  LPG per jaar mag worden verkocht geldt een veiligheidscontour van 45 meter rondom het vulpunt (dit is een berekende  $10^{-6}$ -plaatsgebonden risicocontour);
- bij een doorzet tot  $1500 m^3$  LPG per jaar geldt een veiligheidscontour op 110 meter rondom het vulpunt;
- bij een doorzet van meer dan  $1500 m^3$  moet de veiligheidscontour worden berekend.

Aan de Stadionweg is een verkooppunt voor motorbrandstoffen met een LPG-vulpunt gelegen. Middels een beschikking is op 30-01-2007 in de milieuvergunning vastgelegd dat de doorzet van dit tankstation niet meer dan 1000 m<sup>3</sup> per jaar mag bedragen. Er geldt derhalve een 10<sup>-6</sup>-plaatsgebonden risicocontour van 45 meter rondom het vulpunt, deze contour is op de plankaart aangegeven. Er liggen geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten binnen deze veiligheidscontour.

Bij LPG-tankstations met een doorzet tot 1500 m<sup>3</sup> per jaar dient binnen een invloedsgebied van 150 meter rondom het vulpunt aandacht te worden besteed aan het groepsrisico. Met behulp van de "Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico" kan worden berekend of en in welke mate de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt overschreden. Een dichtheid van 19 mensen per hectare (17 x 6,4 is 109 mensen) in het gebied tussen de plaatsgebonden risicocontour van 45 meter en het invloedsgebied komt overeen met de oriënterende waarde.

Binnen de 150 meter zone rond het vulpunt aan de Stadionweg zijn 63 woningen, een wegrestaurant en de helft van een kantoorgebouw van 13 verdiepingen aanwezig. Met gebruikmaking van kengetallen en een verblijftijdcorrectie is berekend dat er in een etmaal gemiddeld 425 personen binnen het invloedsgebied aanwezig zijn. Dit is bijna vier keer de oriënterende waarde (109 mensen). Bijna 65% van dit groepsrisico wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van het kantoorgebouw. Het gaat hierbij om een groep mensen met een hoge zelfredzaamheid die aanwezig zijn in een goed geïsoleerd gebouw op meer dan 120 meter van het vulpunt. Om deze reden vindt de gemeente Rotterdam dit groepsrisico acceptabel. Verdichting binnen het invloedsgebied, waardoor het groepsrisico toeneemt, is uiteraard niet wenselijk. Van verdichting is in dit bestemmingsplan geen sprake.

Aan de Adriaan Volkerlaan in de nabijheid van het plangebied bevindt zich eveneens een LPG-tankstation. Het LPG-vulpunt van dit station ligt op 400 meter ten noorden hiervan, aan de John F. Kennedyweg. Middels een beschikking is op 30-01-2007 in de milieuvergunning vastgelegd dat de doorzet van dit tankstation niet meer dan 1000 m<sup>3</sup> per jaar mag bedragen. Er geldt derhalve een 10<sup>-6</sup>-plaatsgebonden risicocontour van 45 meter rondom het vulpunt, deze contour ligt niet over het plangebied.

Het invloedsgebied voor groepsrisico van 150 meter rondom het vulpunt ligt wel over het plangebied. Binnen deze contour zijn 32 woningen en bedrijfsruimten aan weerszijden van de Bovenstraat aanwezig. Met gebruikmaking van kengetallen en een verblijftijdcorrectie is berekend dat er in een etmaal gemiddeld 80 personen binnen het invloedsgebied aanwezig zijn. Dit zit onder de oriënterende waarde (109 mensen). Dit groepsrisico vindt de gemeente Rotterdam zonder meer acceptabel.

Aan de Colosseumweg, ten westen van het plangebied, is ook een LPG-tankstation gesitueerd. Op 28-12-2006 is in de milieuvergunning van dit tankstation vastgelegd dat de doorzet niet meer dan 1000 m<sup>3</sup> per jaar mag bedragen. De 10<sup>-6</sup>-plaatsgebonden risicocontour van 45 meter rondom dit vulpunt ligt niet over het plangebied.

Het invloedsgebied groepsrisico van 150 meter rondom het vulpunt ligt in het bestemmingsplan Zomerland-Sportdorp alleen over de Olympiaweg en een trafohuisje. Er is binnen dit bestemmingsplan derhalve geen sprake van groepsrisico door het LPG-tankstation aan de Colosseumweg. In het kader van het bestemmingsplan Vreewijk is een groepsrisicoberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde ligt. Dit lage groepsrisico vindt de gemeente Rotterdam zonder meer acceptabel.

#### Vuurwerk

Om in aanmerking te komen voor een vergunning voor het opslaan en verkopen (in de laatste dagen van het jaar) van consumentenvuurwerk dient men te beschikken over een opslagruimte (kluis) die voldoet aan een aantal veiligheidseisen. Bij consumentenvuurwerk tot 10.000 kg mogen zich binnen een zone van 8 meter vanaf de deur van de kluis (veiligheidszone) geen gevoelige bestemmingen bevinden.

Bij vuurwerkopslagen boven 10.000 kg moeten per bufferbewaarpplaats - afhankelijk van de hoeveelheid opgeslagen vuurwerk - veiligheidsafstanden variërend van 20 tot 48 meter in acht genomen worden. Bij het plannen van nieuwe gevoelige bestemmingen dienen deze veiligheidsafstanden in acht te worden genomen.

Binnen het plangebied is een opslagruimte met vergunning aanwezig. In het onderhavige bestemmingsplan zijn de gevoelige bestemmingen niet dicht bij de opslagruimte komen te liggen dan in het voorgaande plan.

### Aardgastransportleiding

Onder de Stadionlaan en het sportcomplex Varkenoord loopt hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie met een diameter van 12 inch en een druk van 40 bar. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid geldt een streefafstand van 30 meter tussen de leiding en gevoelige bebouwing. Deze afstand dient bij nieuwe gevoelige bestemmingen nagestreefd te worden, maar hier kan gemotiveerd van worden afgeweken. De minimaal toelaatbare afstand bedraagt 14 meter. Aan deze veiligheidsafstand wordt, uitgaande van het huidige beleid, niet voldaan. Er wordt thans nieuwe regelgeving opgesteld voor gasleidingen, op basis hiervan is een grotere overschrijding van de veiligheidsafstand te verwachten. Er is sprake van een saneringssituatie. De gasleiding is met de bijbehorende veiligheidsafstand en de toetsingsafstand op de plankaart aangegeven.

## 6.6. Flora en Fauna

De Flora- en faunawet (Ffwet) is sinds 1 april 2002 van kracht. De wet regelt de bescherming van in het wild levende planten en dieren in Nederland met het oog op de instandhouding van soorten. Dit betreft soorten die zijn aangemerkt als beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd. Overtreding van een verbodsbepaling is alleen toegestaan met een ontheffing op basis van de Flora- en faunawet (art. 75). Op 10 september 2004 is het 'Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen' in werking getreden. In dit besluit zijn de volgende drie categorieën opgenomen:

- categorie 1: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffwet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffwet, *mits* activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

### Plangebied

Ten behoeve van de sloop en nieuwbouw in Sportdorp is bekeken of de Flora- en faunawet hierop al dan niet van toepassing is. Dit is onderzocht door middel van een zogenaamde quickscan natuurwaarden. Op 4 augustus 2004 is een veldbezoek gedaan door een medewerker van het Ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam, waarbij naar het eventueel voorkomen van beschermde diersoorten en plantensoorten is gekeken. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde wilde planten in het gebied aangetroffen. Het woongebied biedt een geschikte leefomgeving voor diverse beschermde diersoorten. Het gaat hierbij in ieder geval om een aantal algemeen voorkomende soorten kleine zoogdieren en een aantal algemeen voorkomende soorten amfibieën. Deze soorten zullen (tijdelijk) nadelige effecten ondervinden van de sloop en nieuwbouw.

De in het plangebied voorkomende soorten behoren tot categorie 1 lijst van het 'Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen'. Geconcludeerd wordt dat een ontheffing niet noodzakelijk is, echter de zorgplicht blijft gelden.

## 6.7. Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Het college heeft in het Uitvoeringsprogramma Milieu Rotterdam aangegeven hoe aan de zeven Speerpunten Milieu gewerkt gaat worden.

Uiteraard spelen de hierin geschetste duurzaamheidsmaatregelen het eerst een rol bij het plannen van nieuwe functies en het bouwen van nieuwe gebouwen. Mochten er in de toekomst nieuwe bouw- of inrichtingsplannen ter sprake komen dan zullen deze duurzaamheidsprincipes zoveel mogelijk worden gehanteerd.

In het kader van dit (beheer)bestemmingsplan betekent rekening houden met duurzaamheid het (juridisch) mogelijk maken van een aantal duurzaamheidsmaatregelen die in bestaande wijken genomen kunnen worden, zoals:

- het plaatsen van afvalcontainers, glasbakken etc;
- het aanleggen van watergangen, retentievijvers;
- het verbeteren van de fiets-infrastructuur in de wijk;
- het reserveren van ruimte voor fietsenstallingen;
- het ondergronds of decentraal parkeren van auto's.

## **7. Sociale veiligheid en leefbaarheid**

Het Rotterdams beleid is erop gericht om bij nieuwbouwplannen de aandacht voor sociale veiligheid en leefbaarheid een integraal onderdeel te laten zijn van de planvorming. Bij het aspect leefbaarheid gaat het om fysiek-ruimtelijke voorzieningen voor de toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten, het parkeren en stallen van auto's en fietsen, ruimte voor spelen en groen, bezonnings- en uitzichtconsequenties voor omwonenden, afvalmanagement en consequenties voor het beheer van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan Zomerland/Sportdorp is grotendeels conserverend van aard. Omdat er geen grote functionele wijzigingen worden voorgesteld bestaan er weinig mogelijkheden om bovenstaande aspecten door middel van fysiek-ruimtelijke ingrepen te verbeteren.

Het zonodig verbeteren van de sociale veiligheid en leefbaarheid in het plangebied zal daarom vooral uitgevoerd moeten worden via beheersmaatregelen. Het bestemmingsplan maakt het wel mogelijk om kleine fysieke ingrepen in de buitenruimte te plegen, zoals bijvoorbeeld het ondergronds aanbrengen van afvalcontainers.



## 8. Financiële uitvoerbaarheid

Varkenoord II (Ontwikkeling Elfstedenstraat, Arenastraat, Toernooistraat en Viermerenstraat)

Het te ontwikkelen bouwprogramma ziet er als volgt uit:

- 116 wooneenheden met een volgende differentiatie:
  - 87 eengezinswoningen
  - 29 appartementen

De woningen worden allen in de middel- en dure sector ontwikkeld.

- Maximaal 600 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte winkels, bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond van het appartementencomplex.
- Onder het appartementencomplex een parkeergarage van 20 plaatsen.
- De rest van de in totaal 201 benodigde parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte gerealiseerd.

Aangezien het in principe een particuliere ontwikkeling is, is overeengekomen met de ontwikkelaar dat de ontwikkelaar de openbare ruimte (inclusief parkeren en compenserend water) op eigen kosten en voor eigen risico aanlegt. De benodigde grond ten behoeve van de appartementen en maatschappelijke voorzieningen wordt door de gemeente aan de ontwikkelaar verkocht.

De openbare werken bestaan uit: bouwrijp maken en woonrijp maken.

De opbrengsten worden gevormd door uitgifte van grond ten behoeve van de bouw van appartementencomplex.

### Conclusie

De locatie wordt particulier ontwikkeld. Zowel de vastgoed- als de grondexploitatie wordt gevoerd door deze particuliere ondernemer. De gemeentelijke grondexploitatie zal minimaal budgettair neutraal verlopen omdat hogere kosten van bouw- en woonrijp maken die niet kunnen worden gedekt door de opbrengsten bij uitgiften, ten laste zullen komen van de particulier.





## 9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 9.1. Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan "Zomerland-Sportdorp" toegezonden aan:

1. **Provinciale Planologische Commissie**
2. **Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland**
3. **KPN, Operations Vaste Net**
4. **VROM-Inspectie Regio Zuid-West**
5. **Waterschap IJsselmonde**
6. **Nederlandse Gas Unie (Gastransport Services)**
7. **Dagelijks Bestuur van de deelgemeente IJsselmonde**
8. **Rijksdienst voor de Monumentenzorg**
9. **B.V. Transportnet Zuid-Holland**
10. **Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek**
11. **Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij**
12. **Hoogheemraadschap Brielse Dijkkring**
13. **Ministerie van Defensie**
14. **N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij**
15. **Zuid-Hollandse Milieufederatie**
16. **Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD)**
17. **NS RIB GJZ Buro Planologie (NS Vastgoed)**
18. DCMR Milieudienst Rijnmond
19. Recreatieschap Midden-Delfland
20. PTT Telecommunicatie
21. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam en de Beneden-Maas
22. Rijksluchtvaartdienst
23. Directeur-Generaal van de Energievoorziening
24. Hoogheemraadschap van Delfland
25. Hoogheemraadschap van Schieland
26. Ministerie van Economische Zaken
27. Regionaal Economisch Overlegorgaan Rijnmond
28. Rotterdamse Vrouwenraad

Door de partijen vermeld onder nummer 1 tot en met 17 (vetgedrukt) is schriftelijk gereageerd. Daarvan hadden de partijen 8 tot en met 17 geen inhoudelijke opmerkingen. Van de overige partijen is geen reactie ontvangen.

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen reacties en het commentaar hierop.

#### 1. **Provinciale Planologische Commissie (PPC)**

##### 1.1 Geluidhinder

- a. De PPC verlangt voor de komende planperiode een onderzoek naar de actualiteitswaarde van de verkeersgegevens uit het model RVMK 1998; vooral omdat het (conserverende) bestemmingsplan ruimte schept voor nieuwe ontwikkelingen. De PPC wil vooral weten hoe bij nieuwe ontwikkelingen rekening is gehouden met de vastgestelde geluidsnormen. (G1)

Reactie:

De geluidsberekeningen in het voorontwerp-bestemmingsplan zijn indicatief verricht om inzichtelijk te maken waarmee -bij eventuele toekomstige ontwikkelingen- rekening moet worden gehouden. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens uit het Reken- en Verkeersmodel 1998 (RVMK 1998). De gemeente is zich er van bewust dat het hierbij gaat om verouderde gegevens. Omdat blijkt dat dit verwarrend werkt zijn deze gegevens uit het plan gehaald.

In het voorontwerpbestemmingsplan werd de mogelijkheid geboden om "gewone" woningen te realiseren op het terrein van het Schippersinternaat (Stadionlaan/Sportsingel). De redenatie van de gemeente was hierbij dat de gronden in het huidige plan welke zijn bestemd als "Bijzondere bebouwing" (algemene culturele of sociale doeleinden, als kerken, scholen, verenigingsgebouwen, met bijbehorende werken) evenals woningen een geluidsgevoelige bestemming is en dat daarom geen sprake is van een nieuwe situatie ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh).

De gemeente stelt zich thans op het standpunt dat nieuwe “gewone” woningbouw op een locatie waar voorheen dergelijke woningen niet zijn toegestaan altijd een nieuwe situatie betreft waarvoor geluidsonderzoek verricht moet worden. Omdat er thans geen concrete woningbouwplannen zijn voor deze locatie is in het ontwerpbestemmingsplan de locatie aangewezen als “Bijzonder woongebouw”.

Er is thans één nieuwe situatie (gelegen tussen de Viermerenstraat, Sportsingel, Elfstedenstraat en Zuiderhelling: Varkenoord II) in het kader van de milieuwetgeving in het bestemmingsplan opgenomen die er in het voorontwerp nog niet in zat. Het gaat hier om vervangende nieuwbouw van eengezinswoningen in maximaal twee bouwlagen en verplicht afgedekt met een kap. Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot realisatie van een gebouw met een goothoogte van maximaal 11 meter, een nokhoogte van maximaal 16 meter en verplicht afdekt met een kap. In het gebouw zijn verschillende functies toegestaan. Deze functies betreffen naast wonen ook winkels, bedrijven, kantoren met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 750 m<sup>2</sup> per kantoorvestiging en maatschappelijke voorzieningen, met de daarbij behorende al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen, berg- en stallingsruimten, tuinen, ontsluitingswegen en -paden. Ten behoeve van deze nieuwe ontwikkeling is geluidsonderzoek (en ander milieuonderzoek) verricht. De gebruikte verkeersprognoses (2015) en de resultaten van dit onderzoek zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

- b. Nagegaan moet worden of geluidhinder vanwege rijksweg A16 leidt tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarde Wgh. Dit geldt -met het oog op de reconstructie van de Dwarsdijk- evenzeer voor de TramPluslijn. Zo nodig dient volgens de PPC eerst de procedure hogere grenswaarden voor dit bestemmingsplan te worden doorlopen. (G1)

Reactie:

Aangezien dit bestemmingsplan géén nieuwe situaties mogelijk maakt binnen de 600 meter toetsingszone van de snelweg hoeft er voor de A16 geen onderzoek gedaan te worden. Voor de TramPluslijn is een tracébesluit genomen in de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan werd opgesteld. Inmiddels is de TramPluslijn gerealiseerd, de tekst waarin de TramPluslijn als een ontwikkeling wordt beschreven is uit het bestemmingsplan gehaald. De nieuwe ontwikkeling gelegen tussen de Viermerenstraat, Sportsingel, Elfstedenstraat en Zuiderhelling ligt dicht in de buurt van de TramPluslijn, deze is daarom meegenomen bij de berekening van de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw.

- c. Het op de plankaart zonder meer weglaten van de aanduiding “industrielawaai” vindt de PPC niet aanvaardbaar. Zij geeft in overweging de geluidzone industrielawaai Stadionweg conform het bepaalde in artikel 61 van de Wgh in het kader van deze planprocedure op te heffen of aan te passen. (G1 en A)

Reactie:

De 50 dB(A) toetsingszone industrielawaai is thans met een nadere aanduiding (50 dB(A) contour industriegebied stadionweg) op de plankaart aangegeven. De gemeente onderschrijft dat het goed zou zijn deze geluidscontour met een procedure aan te passen, echter niet in het kader van deze bestemmingsplanprocedure.

- d. In de planvoorschriften moet uitdrukkelijk worden opgenomen dat inrichtingen die vallen binnen categorie 3 als bedoeld in de bij dit bestemmingsplan behorende lijst van Inrichtingen maar tevens zijn opgenomen in het krachtens artikel 41 Wgh vastgestelde AMVB slechts op het bedrijventerrein aan de Stadionweg kunnen worden gevestigd en niet op overige bedrijventerreinen binnen het plangebied waar bedrijven van deze categorie zijn toegestaan. (G1)

Reactie:

Het plan is dienovereenkomstig aangepast (zie hiertoe het planvoorschrift behorende bij de bestemming “bedrijven”).

## 1.2 Luchtkwaliteit

Gewezen wordt op het feit dat het plangebied noordoostelijk grenst aan de rijksweg A16, en dat binnen de overschrijdingszone vanwege deze weg zich een gedeelte van de bestemming “bedrijven III” bevindt evenals een tweetal woningen aan de Bovenstraat.

Ofschoon het plan geen indicatie vormt dat binnen de overschrijdingszone nieuwe gevoelige bestemmingen zijn gepland, wenst de PPC expliciet inzicht te verkrijgen in de actuele situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in relatie tot mogelijke nieuwe gevoelige bestemmingen in dit gebied. Omdat binnen het gehele plangebied veel drukke lokale wegen liggen wil zij eveneens weten waar binnen deze invloedssfeer wordt voorzien in de ontwikkeling van nieuwe gevoelige bestemmingen. (G1)

Reactie:

Aan de luchtkwaliteitsparagraaf is thans een stuk tekst toegevoegd waarin wordt ingegaan op luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied. De enige nieuwe ontwikkeling in het plangebied (gelegen tussen de Viermerenstraat, Sportsingel, Elfstedenstraat en Zuiderhelling) ligt buiten de 40 microgram contour van de A16. De luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling is berekend en opgenomen in het hoofdstuk Milieu van het bestemmingsplan.

### 1.3 Leidingen

Verzocht wordt de in de plandoeltoelichting opgenomen toetsingsafstanden en minimale bebouwingsafstanden in het desbetreffende voorschrift op te nemen. (G1)

Reactie:

Het plan is dienovereenkomstig aangepast (zie artikel 2 inzake 'toetsingsafstand hogedruk aardgastransportleidingen').

### 1.4 Externe veiligheid

#### 1.4.1 LPG-verkooppunt aan de Stadionweg.

Volgens de PPC blijkt uit de plankaart dat niet slechts de wegbestemming binnen de  $10^{-6}$ -contour plaatsgebonden risico is gelegen, maar tevens een gedeelte van het woongebied (hoek Zuiderhelling/Atlethiekstraat). Er wordt hier niet voorzien in nieuwe gevoelige bestemmingen. Geadviseerd wordt de toelichting dienovereenkomstig aan te passen. (A)

Reactie:

De  $10^{-6}$ -contour van het LPG-transport ligt binnen de wegbestemming. Binnen de oude  $10^{-6}$ -contour van 80 meter vanuit het LPG vulpunt liggen vier woningen, binnen de nieuwe 45 meter contour liggen geen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. De toelichting is hierop aangepast.

#### 1.4.2 Vuurwerk

Verzocht wordt de tekst op pagina 34 van de plandoeltoelichting aan te passen, omdat de veiligheidsafstanden die in acht genomen moeten worden, evenals het ter zake bevoegde gezag (B&W of GS) kunnen verschillen (afhankelijk van de hoeveelheid vuurwerk dat zal worden opgeslagen). (G2)

Reactie:

Opslag van meer dan 10.000 kilo vuurwerk komt niet voor in Rotterdam. De tekst over vuurwerk is op dit punt aangevuld en verduidelijkt.

#### 1.4.3 Rijksweg A16

Uit een recent provinciaal onderzoek naar de risico's vanwege wegtransport gevaarlijke stoffen (rapport AVIV d.d. 5 december 2002), is gebleken dat voor dit kilometervak geen probleem bestaat voor wat betreft het groepsrisico. De toelichting informeert uitsluitend over het externe veiligheidsbeleid, maar gaat niet in op wat dit concreet betekent voor het plangebied. Onduidelijk is waar en in welke nieuwe ontwikkelingen wordt voorzien. Vooralsnog worden geen problemen verwacht ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen, een en ander dient echter nog expliciet in het plan te worden toegelicht. (G2)

Reactie:

De toelichting is hiertoe aangevuld. Thans wordt ingegaan op externe veiligheid in het plangebied. De nieuwe ontwikkeling is onderzocht op plaatsgebonden risico (niet aan de orde) en op groepsrisico.

## 1.5 Bodemkwaliteit

Omdat binnen het plangebied enkele bronnen aanwezig zijn die mogelijk een ernstige bodemverontreiniging hebben veroorzaakt, wil de PPC meer duidelijkheid over de wijze waarop de gemeente omgaat met eventuele (verspreidings-)risico's. Zij gaat er daarbij van uit dat bodemonderzoek en bodemsanering plaats zullen vinden conform het gezamenlijke bodemsaneringsbeleid van de provincie en de grote steden (Schiedam, Rotterdam, Den Haag, Dordrecht, Leiden). (G2)

### Reactie:

Bij nieuwbouw bestaat de verplichting om eerst bodemonderzoek uit te voeren en zo nodig te saneren. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat de bodem geschikt is voor de woonbestemming. De resultaten zijn in de toelichting opgenomen. Bodemonderzoek en bodemsanering vinden plaats conform het bovengenoemde beleid, de toelichting is hierop aangepast.

## 1.6 Water

### 1.6.1 Watertoets

In het bestemmingsplan dient te worden aangegeven hoe het procesinstrument watertoets voor dit bestemmingsplan is ingevuld. Voorts moet in de waterparagraaf het resultaat worden opgenomen van overleg met waterbeheerders. Verwezen wordt naar de brief van Directoraat-generaal Rijkswaterstaat d.d. 28 juli 2003 betreffende criteria van de Nota Planbeoordeling. (G1)  
Tevens wordt aanbevolen in hoofdstuk 2, paragraaf 2.2 van de toelichting een passage op te nemen met betrekking tot het provinciale "Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004". (A)

### Reactie:

In het ontwerpbestemmingsplan is een hoofdstuk "Water" opgenomen waarin het waterbeleid, het overleg met de waterbeheerder, het huidige watersysteem en de wateropgave voor de toekomst zijn beschreven. Bij het waterbeleid is een passage opgenomen over het provinciale "Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004".

### 1.6.2 Veiligheid en inundatie

- a. De PPC geeft aan dat bij een vergunningprocedure voor activiteiten die de (primaire) waterkering kunnen aantasten niet slechts advies moet worden gevraagd aan Rijkswaterstaat, zoals pagina 27 van de toelichting aangeeft, maar ook aan Waterschap IJsselmonde omdat het die instantie is die belast is met de (primaire) waterkering. Omdat Rijkswaterstaat zorg draagt voor het rivierbeheer en het nautisch beheer op de rivier krachtens de Scheepvaartverkeerswet, geschiedt een adviesaanvraag aan hem uit dien hoofde. (G2)

### Reactie:

Het Waterschap IJsselmonde (thans Waterschap Hollandse Delta) is de beheerder van de waterkering, dit is aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.

- b. Omdat op pag. 27 is aangegeven dat het plangebied gedeeltelijk is gesitueerd op een buiten de (primaire) waterkering gelegen gebied, wordt gevraagd om een toelichting waaruit blijkt welke veiligheid wordt geboden tegen hoge rivierwaterstanden. In samenhang met het overstromingsrisico, wordt gevraagd de risico's voor het milieu in kaart te brengen; dit in verband met in dit gebied gevestigde bestemming "bedrijven". (G2)

### Reactie:

Er heeft in algemene zin overleg plaatsgevonden met Rijkswaterstaat over de buitendijkse gebieden. Er is aan de toelichting een stuk tekst toegevoegd met betrekking tot maaiveld cq. aanleghoogtes vanwege overstromingsgevaar. Het bedrijventerrein is conserverend bestemd. Voor de bestaande bebouwing op de buitendijkse gebieden heeft deze constatering geen gevolgen. Nieuwe bebouwing zal op een dusdanige hoogte moeten worden gerealiseerd dat een redelijke bescherming tegen wateroverlast gewaarborgd is. Hiertoe is in het artikel 2 opgenomen dat bij nieuwbouwplannen in het buitendijks gelegen gebied het vloerpeil van de begane grondlaag van gebouwen en de ingang van al dan niet ondergrondse parkeergarages niet dieper mag reiken dan 3,9 m boven NAP.

### 1.6.3 Duurzaam watersysteem

Geadviseerd wordt een korte beschrijving te geven met betrekking tot de situatie van de riolering binnen het plangebied. (A)

#### Reactie:

Hieraan is voldaan, zie hiervoor het hoofdstuk "Water" in de toelichting.

### 1.6.4 Uitvoering werken

Volgens de PPC moet krachtens artikel 2 van de 'Wet beheer rijkswaterstaatswerken' (Wbr) voor elk werk dat wordt uitgevoerd op het Zuiddiepje en het buitendijks gelegen plangebied vergunning worden aangevraagd bij de dienstkring Nieuwe Waterweg (ministerie van Verkeer en Waterstaat). (G2)

#### Reactie:

Het vergunningvereiste ingevolge de Wbr is als voetnoot in de voorschriften opgenomen (zie artikel 2).

### 1.7 Grootschalige detailhandel

In de plantoelichting wordt aangegeven dat langs de Stadionweg een aantal grootschalige detailhandel is gevestigd. Daarbij is tevens vermeld dat het als wenselijk wordt gezien dat zich in deze strook meer grootschalige detailhandel vestigt, omdat dit een meer representatief beeld geeft vanaf de Stadionweg. Er wordt op gewezen dat conform de Nota Planbeoordeling in dit kader een REO-advies noodzakelijk is. (G1)

#### Reactie:

De term 'grootschalige detailhandel' uit het voorontwerpbestemmingsplan is in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd in de term 'perifere detailhandel'. Hieronder wordt verstaan: Detailhandel die vanwege de aard en de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling (auto's, boten en caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels). De nadere aanduiding op de plankaart is daarbij onveranderd gebleven, zodat zich in de strook meer perifere detailhandel kan vestigen. Hiertoe is een REO-advies aangevraagd. Het Regionaal Economisch Overlegorgaan (REO) Stadsregio Rotterdam heeft bij brief van 16 december 2004 bericht dat dit orgaan een positief advies heeft uitgebracht. De brief van 16 december 2004 is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

### 1.8 Locatiebeleid kantoren

De kantorenlocatie bij de rotonde aan de Stadionweg is in het streekplan opgenomen als B-lokatie (kantoren). De kantorenlocatie aan Triathlonstraat valt binnen de reikwijdte van de in de Nota Planbeoordeling aangewezen OV-locatie NS-station Lombardijen. Gevraagd wordt een mobiliteitsparagraaf in het bestemmingsplan op te nemen waarin de reikwijdte van het OV-locatie NS- station Lombardijen wordt gemotiveerd omdat in dat geval dan geen beperkende maatregelen nodig zijn ten aanzien van kantoren. (G2)

#### Reactie:

Bij de twee kantoorlocaties is de bestaande situatie bestemd als "Kantoren". Er zijn geen plannen voor de ontwikkeling van grootschalige kantoren in het plangebied, het bestemmingsplan maakt dit ook niet mogelijk. Daarom kiest de gemeente er voor om geen mobiliteitsparagraaf toe te voegen. Het oppervlak van kantoren binnen de bestemming "Gemengde bebouwing" wordt beperkt tot 750 m<sup>2</sup>, omdat hier nieuwe kantoren mogelijk zijn.

### 1.9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het plan is de maatschappelijke uitvoerbaarheid niet voldoende gemotiveerd, zodat het plan in zijn huidige vorm ruimtelijk onvoldoende is onderbouwd en dus ook geen grondslag kan vormen voor het afgeven van een specifieke verklaring van geen bezwaar. (G2)

#### Reactie:

Middels de inhoud van hoofdstuk 9 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' is hieraan naar de mening van de gemeente Rotterdam voldaan.

#### 1.10 Handhaving

Gevraagd wordt om een handhavingparagraaf met een verwijzing naar de strafbaarstelling van handelen in strijd met het bestemmingsplan, artikel 59 WRO. (G2)

Reactie:

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een hoofdstuk "Handhaving" opgenomen. Aan het ontwerpbestemmingsplan is de volgende strafbepaling toegevoegd:  
Overtreding van het bepaalde in artikel 23 vierde lid, artikel 25 vierde lid en artikel 29 eerste lid, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

#### 1.11 Legalisering

Artikel 31 van de planvoorschriften, in zijn huidige vorm, legaliseert alle bestaande bouwwerken en andere vormen van gebruik. De PPC wenst dat dit voorschrift zodanig wordt aangepast dat -t.b.v. van de noodzakelijke belangenafweging- inzichtelijk wordt gemaakt welke illegale situaties wel en welke niet worden gelegaliseerd. (G1)

Reactie:

De opmerking is terecht; artikel 31 is aangevuld met twee leden die een generaal pardon voorkomen.

#### 1.12 Juridische vormgeving.

- a. Artikel 22 dient te worden aangevuld met de bepaling dat de gronden met de bestemming "water" (tevens) bestemd zijn voor "verkeer te water". (G1)

Reactie:

Het planvoorschrift behorende bij de bestemming "water" is hierop aangepast.

- b. De algemene vrijstellingsmogelijkheid in artikel 28 lid 1 waarmee bestemmingsgrenzen overschreden kunnen worden, is op grond van constante jurisprudentie niet mogelijk. (G1)

Reactie:

De vrijstellingsmogelijkheid is hiertoe aangepast. In het voorschrift is thans expliciet vermeld dat de bestemmingsgrens niet wordt overschreden.

- c. De in artikel 29 lid 1, sub a genoemde maat van maximaal 50 meter voor telecommunicatie werken – geen bouwwerken zijnde – wijkt af van het in de Nota Planbeoordeling genoemde maximum van 40 meter. (G2)

Reactie:

De wijzigingsbevoegdheid is uit de planvoorschriften gehaald.

- d. In paragraaf 4.3.1, van de toelichting maatschappelijke voorzieningen, wordt de mogelijkheid genoemd tot het vestigen van een begrafenisonderneming op grond die in dit nieuwe bestemmingsplan wordt gehandhaafd als te zijn bestemd voor "maatschappelijke doeleinden".(G2)  
De PPC evenwel ziet een begrafenisonderneming als een bedrijf, zodat de desbetreffende grond een bedrijfsbestemming moet krijgen op de plankaart.

Reactie:

In de Hoeksteenkerk is sinds enige tijd een sportschool voor met name vrouwen gevestigd. Het vestigen van een begrafenisonderneming in het plangebied is thans niet meer aan de orde.

- e. De PPC adviseert de toelichting zodanig aan te passen dat duidelijk wordt waar (straatnamen noemen) de in die toelichting genoemde (nieuwe) ontwikkelingen zullen plaatsvinden, zodat ze gemakkelijk zijn terug te vinden op de plankaart. Bijvoorbeeld locatie Hoeksteenkerk, locatie schippersinternaat dienen nader te worden omschreven. (A)

Reactie:

De toelichting is hiertoe aangepast.

### 1.13 Financieel-economische aspecten

Omdat dit conserverende bestemmingsplan enige ruimte biedt voor nieuwe ontwikkelingen acht de PPC de uitvoerbaarheid van het plan niet voldoende aangetoond. (G2)

#### Reactie:

De uitvoerbaarheid van het plan is in de toelichting (paragraaf : financiële uitvoerbaarheid) nader gemotiveerd. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid van het plan afdoende aangetoond.

## 2. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland

### 2.1 Waterparagraaf en artikel 22

Gezien de strekking van de watertoets, kan in het bestemmingsplan niet worden volstaan met een verwijzing naar het Waterplan-Rotterdam 2002-2005. Er dient een watertoets te worden uitgevoerd en op grond van het resultaat van die toets een waterparagraaf in het plan te worden opgenomen. Voor vragen en advies omtrent het opstellen van de watertoets wordt verwezen naar de waterbeheerder. Tevens dient die artikel 22 te worden aangevuld ten behoeve van verkeer te water.

#### Reactie:

De watertoets is uitgevoerd en verwoord in de bij dit plan behorende waterparagraaf. Artikel 22 is overeenkomstig het verzoek aangepast.

### 2.2 Externe veiligheid

V&W wenst te weten of i.v.m. de ligging van Rijksweg 16 aan de noordoostelijk grens van het plangebied de externe veiligheid – in relatie tot deze weginfrastructuur - in acht is genomen. Om een eigen oordeel hierover te kunnen vellen wenst zij inzage in de detailberekeningen (conform IPOBM).

#### Reactie:

De enige nieuwe ontwikkeling in het bestemmingsplan ligt op ruim 700 meter van de rand van de A16. Bovendien gaat het hierbij om vervangende nieuwbouw waarbij er minder woningen worden teruggebouwd. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de snelweg zijn derhalve niet onderzocht.

### 2.3 Milieu

#### - Geluid

V&W meent dat in het kader van de toepassing van de Wet geluidhinder (Wgh) in verband met nieuwe ontwikkelingen, op pagina 32/33 ten onrechte slechts is gekeken naar de relevante wegen binnen het plangebied. Conform deze wet dienen ook wegen in beschouwing te worden genomen die buiten het plangebied zijn gesitueerd, voor zover deze wegen relevant zijn, zoals Rijksweg A16. Uit het plan kan niet worden opgemaakt of er nieuwe ontwikkelingen zijn gepland die geluidsgevoelig zijn vanwege deze rijksweg.

#### Reactie:

De geluidsberekeningen in het voorontwerpbestemmingsplan zijn indicatief verricht om inzichtelijk te maken waarmee -bij eventuele toekomstige ontwikkelingen- rekening moet worden gehouden. Omdat blijkt dat dit verwarrend werkt zijn deze gegevens uit het plan gehaald. De enige nieuwe ontwikkeling in het plangebied (ten westen van de Viermerenstraat) ligt op ruim 700 meter vanaf de rand van de A16.

#### - Luchtkwaliteit

Bij nieuwe gevoelige functies moet onderzoek plaatsvinden naar de plaatselijke luchtkwaliteit. Het plan geeft echter geen uitsluitsel over bestaande en eventuele nieuwe situaties in het plangebied. Voor een aantal woningen in de Bovenstraat bevindt de concentratie zich binnen de 40 µgr NO<sub>2</sub> contour van Rijksweg 16 waarbij voor een beperkt aantal woningen in de Bovenstraat de concentratie NO<sub>2</sub> in 2010 hoger dan 40 µgr zal zijn.

Reactie:

Voor luchtkwaliteit geldt hetzelfde als voor geluidhinder. Voor de woningen aan de Bovenstraat die in 2010 binnen de 40 microgram contour vallen zal een plan van aanpak moeten worden opgesteld om de woningen te laten voldoen aan de grenswaarde voor NO<sup>2</sup>. Dit staat echter los van dit bestemmingsplan.

- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr)

De Wbr is van toepassing op het Zuiddiepje en het buitendijks gelegen gebied, zodat voor het ter plaatse uitvoeren van werken een vergunning bij de dienstkring Nieuwe Waterweg moet worden aangevraagd.

Reactie:

Het vergunningvereiste ingevolge de Wbr is als voetnoot in de voorschriften opgenomen. (zie artikel 2 lid 7).

### 3. KPN, Operations Vaste Net

Verzoekt bij nadere uitwerking rekening te houden met de belangen van KPN, te weten:

- Creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in berm en verhardingen;
- Handhaven van bestaande tracés;
- Vrijhouden van toegewezen tracés van bomen en beplantingen;
- In overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeekasten van KPN;
- Tijdig betrekken van KPN bij overleg indien (grootschalige) wijzingen van infrastructuur in de nabijheid van KPN voorzieningen aan de orde zijn;
- Vrijhouden van straalverbindingsspaden van KPN van hoge objecten;
- Ter controle of voor dit gebied beperkingen gelden, wordt verwezen naar KPN operator vaste net Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR, Apeldoorn, telefoonnummer 055 – 577 54 78.

Reactie:

Hiermee zal rekening worden gehouden.

### 4. VROM-Inspectie Regio Zuid-West.

#### 4.1 Geluid

- a. Een toelichting op de tabel inzake geluidsnormen op pagina 33 van de toelichting met een daaraan gekoppelde conclusie is op zijn plaats. Geconstateerd wordt dat voorkeursgrenswaarden worden overschreden evenals dat een toetsing aan grenswaarden binnen de geluidzone langs rijksweg A16 nog niet heeft plaatsgevonden.

Reactie:

De geluidsberekeningen in het voorontwerpbestemmingsplan zijn indicatief verricht om inzichtelijk te maken waarmee -bij eventuele toekomstige ontwikkelingen- rekening moet worden gehouden. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens uit het Reken- en Verkeersmodel 1998 (RVMK 1998). De gemeente is zich er van bewust dat het hierbij gaat om verouderde gegevens. Omdat blijkt dat dit verwarrend werkt zijn deze gegevens uit het plan gehaald. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen binnen de 600 meter toetsingszone van de A16, daarom is geen onderzoek naar geluidbelasting vanaf de snelweg gedaan.

- b. De in 1987 krachtens artikel 41 Wgh vastgestelde geluidzone voor de Stadionweg en drie andere bedrijventerreinen heeft een wettelijke status. Deze contour is desondanks niet op de plankaart opgenomen. Opheffing of wijziging van die zone is slechts mogelijk bij een bestemmingsplanprocedure en conform de hiervoor relevante regels uit de Wgh.

Reactie:

De 50 dB(A) toetsingszone industrielawaai is thans met een nadere aanduiding op de plankaart aangegeven. De gemeente onderschrijft dat het goed zou zijn deze geluidscontour met een procedure aan te passen, echter niet in het kader van dit bestemmingsplan.



- c. Een aanvulling van de toelichting waarin aandacht wordt geschonken aan railverkeerslawaaï wordt noodzakelijk geacht.

Reactie:

In de toelichting is thans aandacht besteed aan railverkeerslawaaï.

#### 4.2 Luchtkwaliteit

Opgemerkt wordt dat in de toelichting het rijks- en provinciaal beleid wordt beschreven maar in concreto niet wordt toegepast binnen het plangebied. Een aanvulling op de toelichting wordt nodig geacht, waarbij tevens de invloed van rijksweg A16 binnen het plangebied in beschouwing moet worden genomen.

Reactie:

Aan de luchtkwaliteitparagraaf is thans een stuk tekst toegevoegd waarin wordt ingegaan op luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied. De enige nieuwe ontwikkeling in het plangebied ligt buiten de 40 microgram contour van de A16. De luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling is berekend en opgenomen in het hoofdstuk Milieu van het bestemmingsplan.

#### 4.3 Bodem

Gevraagd wordt hoe wordt omgegaan met het verspreidingsrisico verbonden aan de in de toelichting gemelde aanwezigheid van enkele puntbronnen die ernstige bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

Reactie:

Er zijn geen aanwijzingen dat de bodem in de huidige situatie zo ernstig vervuild is dat er moet worden gesaneerd. Voor de nieuwe ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, de resultaten hiervan zijn opgenomen in de toelichting.

#### 4.4 Externe veiligheid

##### a. LPG-vulpunt

Gevraagd wordt waarom in de toelichting geen melding is gemaakt van de wijze waarop wordt omgegaan met de binnen het plangebied aanwezige LPG-vulpunt nu er binnen de veiligheidscontouren hiervan gevoelige bestemmingen zijn gesitueerd.

Reactie:

In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is thans ten aanzien van het LPG-tanstation de volgende tekst opgenomen. "Aan de Stadionweg is een verkooppunt voor motorbrandstoffen met een LPG-vulpunt gelegen. Binnen de 80-metercontour uit de voorgaande regeling lagen 4 woningen, er was derhalve al sprake van een saneringssituatie. Bij een veiligheidscontour van 110 meter zouden er meer woningen binnen de contour vallen, deze contour kan daarom niet aan dit LPG-vulpunt worden toegekend. Op de plankaart is rondom het vulpunt een veiligheidscontour van 45 meter aangegeven. Dit betekent dat de doorzet van dit verkooppunt niet meer dan 1000 m<sup>3</sup> LPG per jaar mag zijn, dit dient te worden vastgelegd in de milieuvergunning."

##### b. Aardgastransportleiding

Gevraagd wordt om ten behoeve van de aardgastransportleiding binnen het gebied toetsingsafstanden en minimale bebouwingsafstanden in acht te nemen. Onder verwijzing naar de circulaire "Zonering langs hogedruktransportleidingen" (VROM d.d. 26 november 1984) wordt betoogd dat de planvoorschriften ten minste de bouw van woningen, bijzondere objecten en overige bebouwing binnen de minimale bebouwingsafstanden dient uit te sluiten.

Reactie:

Het ontwerpbestemmingsplan is conform het bovenstaande aangepast (zie artikel 2 lid 7).

- c. Er wordt aanbevolen de situering van de in het plangebied aanwezige opslag voor consumentenvuurwerk in de toelichting te omschrijven, zodat de daarin genoemde veiligheidszone verifieerbaar is. Daarnaast wordt aanbevolen de vergunde hoeveelheid in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie:

De gemeente kiest er voor om opslag voor consumentenvuurwerk niet op de plankkaart aan te geven omdat het aantal en de locatie in de loop van de planperiode van 10 jaar kan veranderen, om dezelfde reden wordt de vergunde hoeveelheid niet vastgelegd. Vuurwerkopslagplaatsen met een grotere veiligheidszone zijn niet toegestaan.

#### 4.5 Water

Er dient een watertoets te worden uitgevoerd. Verwezen wordt naar de Handreiking Watertoets (oktober 2001).

Reactie:

De watertoets is uitgevoerd en verwoord in het bij dit plan behorende waterparagraaf. Artikel 22 is dienovereenkomstig aangepast. Zie in dit verband hierboven bij de reactie van de Provincie onder 1.6.1.

#### 4.6 Handhaving

Er wordt geconstateerd dat in het bestemmingsplan een handhavingparagraaf ontbreekt alsmede een verwijzing naar de strafbaarstelling in artikel 59 WRO.

Reactie:

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een hoofdstuk "Handhaving" opgenomen. Aan het ontwerpbestemmingsplan is de volgende strafbepaling toegevoegd:  
Overtreding van het bepaalde in artikel 23 vierde lid, artikel 25 vierde lid en artikel 29 eerste lid, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

#### 4.7 Planvoorschriften

- a. Op grond van het locatiebeleid dient voor de bestemming kantoren, artikel 9 van de planvoorschriften, een beperking te worden opgenomen.

Reactie:

Zie hiervoor de reactie op het commentaar van de provincie bij 1.8 Locatiebeleid kantoren.

- b. Artikel 31 van de planvoorschriften, in zijn huidige vorm, legaliseert alle bestaande bouwwerken en andere vormen van gebruik. Gevraagd wordt het voorschrift zodanig aan te passen zodat inzichtelijk wordt gemaakt welke illegale situaties wel en welke niet worden gelegaliseerd.

Reactie:

De opmerking is terecht; het planvoorschrift (overgangsbepaling) is aangevuld met twee leden die een generaal pardon voorkomen.

### 5. Waterschap IJsselmonde

#### 5.1. Toelichting

- a. Het aspect "water" in hoofdstuk.4.2.11. van de toelichting is te summier beschreven. Gevraagd wordt om een "natte paragraaf" in de toelichting op te nemen waarin ten minste de consequenties van het plan voor de waterhuishouding zijn geconcretiseerd in termen van "vasthouden, bergen en afvoeren".  
Verwezen wordt naar de desbetreffende waterbeheerders.

Reactie:

In het ontwerpbestemmingsplan is een hoofdstuk "Water" opgenomen waarin het waterbeleid, het overleg met de waterbeheerder, het huidige watersysteem en de wateropgave voor de toekomst zijn beschreven.

- b. Ofschoon het ruimtelijk en juridisch mogelijk is extra oppervlaktewater te creëren, is de invulling hiervan, middels een medebestemming binnen de bestemmingen groenaanleg, verkeersweg en verblijfsgebied, onvoldoende en te vrijblijvend. Daarbij wordt gewezen op het feit dat in de komende jaren -binnen het plangebied- een inhaalslag zal moeten plaatsvinden om het watersysteem op orde te krijgen en vervolgens op orde te houden.

Aandachtspunt hierbij vormt het reduceren van mogelijke wateroverlast middels het vergroten van het waterbergende vermogen van het systeem. Derhalve moet het bestemmingsplan concreet vastleggen waar de ruimte voor dit extra benodigde oppervlaktewater zal worden gerealiseerd.

Reactie:

Als het waterschap en de gemeente het eens zijn over de locatie waar dit extra oppervlaktewater zal worden gerealiseerd en er een concreet plan voor de realisatie van dit water voorhanden is, dan kan dit in het bestemmingsplan worden opgenomen. Hiervan is o.i. nog geen sprake.

- c. Het waterschap wenst een garantiestelling voor de uitvoering van bovenbedoeld waterplan.

Reactie:

Dit hoeft niet aan de orde te komen in een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan.

- d. Bij een vergunningprocedure voor activiteiten die de waterkering kunnen aantasten (pagina 27 van de toelichting) moet advies worden gevraagd aan de dijkbeheerder binnen het plangebied, het waterschap IJsselmonde.

Reactie:

Dat klopt, dit is aangepast in het bestemmingsplan.

## 5.2 Voorschriften

- a. Artikel 17 "Verkeersweg": lid 1e: de bestemmingen "waterkering", "leiding" en "archeologisch waardevol gebied" aanvullen met "hoofdwatgang".

Reactie:

Het voorschrift is hierop aangepast.

- b. Artikel 18 "Verblijfsgebied": lid 1b: de bestemmingen "waterkering", "leiding" en "archeologisch waardevol gebied" aanvullen met "water" en "hoofdwatgang".

Reactie:

Het voorschrift is aangevuld met de medebestemming "hoofdwatgang".

- c. Artikel 25 "Waterkering": de titel "waterkering" wijzigen in "primaire waterkering"; en lid 1b: de bestemmingen "bedrijven III", "gemengde bebouwing I", "woningen laagbouw", "kantoren", "watersport, jachthaven", "water", "tuin", "verblijfsgebied" en "verkeersweg" aanvullen met "hoofdwatgang".

Reactie:

In de plantoelichting is opgenomen dat de waterkering een 'primaire' waterkering is. De term is verder niet overgenomen in de voorschriften. Het voorschrift is aangevuld met de medebestemming "hoofdwatgang".

## 5.3 Plankaart

- a. De watergangen langs de Olympiaweg, Buitendijk, Stadionlaan (tot aan de kruising met de Sportsingel), Sportsingel en Viermerenstraat zijn hoofdwatgangen en dienen als zodanig (met keurmerkstroken) in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Reactie:

De plankaart is aan het bovenstaande aangepast.

- b. Ten behoeve van de waterhuishouding in de hoofdwatgangen is een aantal duikers opgenomen die ook op de plankaart de bestemming hoofdwatgang moeten krijgen. De duikers in de overige watergangen dienen in de desbetreffende voorschriften tevens de bestemming "water" te krijgen.

Reactie:

In het bestemmingsplan worden slechts bestaande duikers welke onderdeel uitmaken van een hoofdwatgang / een verbinding vormen tussen meerdere hoofdwatgangen, in de ondergrond aangegeven.

Daarnaast wordt de bestemming “hoofdwatgang” doorgetrokken zodat dergelijke duikers in deze bestemming vallen. Het doorgetrokken gedeelte van de bestemming “hoofdwatgang” ter plaatse van een duiker bedraagt 5 meter aan weerszijden van het hart van de duiker.

## **6. Nederlandse Gas Unie (Gastransport Services).**

- 6.1 De bestemming “leiding” komt niet overeen met de ligging van de leiding. Verzocht wordt de plankaart aan te passen.

Reactie:

De plankaart is hierop aangepast.

- 6.2 In tegenstelling tot hetgeen staat vermeld in de toelichting is de op de plankaart ingetekende ondergrondse (hogedruk aardgastransport)leiding onder de Sportsingel/Dwarsdijk niet bij haar in beheer. Verzocht wordt de toelichting dienovereenkomstig te wijzigen. Tevens wordt gevraagd de toelichting aan te vullen met de zin: “Binnen een afstand van 4 meter is het oprichten van incidentele bebouwing en het uitvoeren van een aantal werkzaamheden niet zonder meer toegestaan”.

Reactie:

De toelichting is conform het bovenstaande aangepast.

- 6.3 In artikel 24 lid 4 van de voorschriften wordt het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen in de nabijheid van de leiding slechts dan aanlegvergunningplichtig gesteld indien deze plaatsvinden op een grotere diepte dan 0,50 meter. Omdat de diepteligging van de leiding niet overal gelijk is en de wijze van uitvoeren van de werkzaamheden van invloed kan zijn op de veilige ligging van de leiding wordt verzocht het bovenbedoelde lid niet diepte afhankelijk te maken.

Reactie:

De grens van 0,50 meter geldt alleen voor het aanbrengen van diepwortelende beplanting. Het gaat er om dat voor het aanbrengen van beplanting die niet diep wortelt (dus geen bomen) en derhalve makkelijk te verwijderen is en geen schade aan de leiding veroorzaakt géén omslachtige aanlegvergunningsprocedure nodig is. De exacte diepte van de leiding of van de wortels is hiervoor niet van belang. De aanlegvergunning blijft ongewijzigd.

## **7. Dagelijks Bestuur van de deelgemeente IJsselmonde**

*NB) In verband met de vanaf september 2003 nieuw ingevoerde ‘binnengemeentelijke procedure bestemmingsplan’, kan het zijn dat onderstaande opmerkingen al verwerkt waren in het voorontwerpbestemmingsplan. Volledigheidshalve en uitgaande van de nieuwe procedure wordt het advies van de deelgemeente thans opgenomen als onderdeel van het artikel 10 overleg.*

- 7.1 Voorgesteld wordt om voor wat betreft die rijtjes woningen in Zomerland waar inmiddels een kapopbouw is verschenen in het bestemmingsplan toe te staan dat op de overige woningen in zo'n rijtje eveneens een kapopbouw wordt toegestaan maar dan met de restrictie dat een dergelijke kapopbouw identiek moet zijn aan de reeds aanwezige. Uniformiteit derhalve. Op de overige woningen zal een kapopbouw niet worden toegestaan.

Reactie:

Dit voorstel is in het ontwerpbestemmingsplan overgenomen. Daar waar de nadere aanduiding ‘plat afgedekt’ is aangegeven, is een kap niet toegestaan. Voor zover in de voorschriften noch op de plankaart regels zijn opgenomen t.a.v. de afdekking van gebouwen, mogen deze gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt. De uiteindelijke verschijningsvorm van een kap wordt onder andere bepaald door de bebouwingsnormen van het bestemmingsplan alsmede door redelijke eisen van welstand.

- 7.2 In de toelichting van het bestemmingsplan staat aangegeven dat voor wat betreft de Hoeksteenkerk het plan bestaat om in dit leegstaande gebouw een fitnesscentrum te vestigen met daarbij een dienstwoning. Dit plan is echter achterhaald. Thans is sprake van een de vestiging van een begrafenisondernemer. Het gebouw is inmiddels aangemerkt als een gemeentelijk monument.

Reactie:

Deze reactie is (de datum juli 2004) inmiddels ook weer achterhaald: in de Hoeksteenkerk is sinds enige tijd een sportschool gevestigd. De uitoefening van een begrafenisonderneming aldaar is thans niet meer aan de orde. In de toelichting wordt een en ander conform opgenomen. In de toelichting van het ontwerp zal kort worden aangegeven dat hier sprake is van een gemeentelijk monument. Het is verder niet gebruikelijk om gemeentelijke monumenten op de plankaart aan te duiden. De bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is afdoende geregeld in het kader van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Verdere regeling in het bestemmingsplan past niet in de wetsystematiek, leidt tot doublures en mogelijk tot tegenstrijdigheden en blijft dan ook achterwege.

- 7.3 De gedetailleerde beschrijving van de eventuele toekomstige invulling van het gebied aan de oostkant van de Elfstedenstraat en de Arenastraat, de Toernooistraat en de Viermerenstraat ware uit de tekst te verwijderen omdat er te zijner tijd, als de plannen voor de nieuwbouw concreter zijn, een planherzieningsprocedure zal worden gevoerd.

Reactie:

Nieuwe ontwikkelingen kunnen pas in een bestemmingsplan worden bestemd op het moment dat sprake is van bestuurlijk draagvlak voor de ontwikkeling; milieuonderzoek is verricht en de financiële haalbaarheid is aangetoond. Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan kon wel invulling gegeven worden aan voornoemde voorwaarden. De ontwikkeling (ook wel aangeduid als 'Varkenoord II'; blok Elfstedenstraat – Zuiderhelling – Viermerenstraat – Sportsingel) is thans dan ook bestemd in het ontwerpbestemmingsplan.

- 7.4 De woningbouwplannen voor het schippersinternaat zijn achterhaald. Het internaat zal (voorlopig) zijn huidige functie behouden.

Reactie:

Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast. De locatie is thans bestemd als "bijzonder woongebouw".

- 7.5 Voor wat betreft het MCRZ kan in de tekst beter aangegeven worden dat vanaf 2003 activiteiten zullen plaatsvinden die uiteindelijk zullen moeten leiden tot de realisatie van het MCRZ bij station Lombardijen.

Reactie:

Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

- 7.6 Voor wat betreft het tracé van de tram dient ook het gedeelte van het tracé ten noorden van de Zuiderhelling binnen de begrenzing van het bestemmingsplan gebracht te worden.

Reactie:

Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.



## 9.2. Inspraak

### Eindverslag

als bedoeld in artikel 12 van de Inspraakverordening Rotterdam  
met betrekking tot het voorontwerp-bestedingsplan Zomerland-Sportdorp.

Vanaf vrijdag 12 september 2003 tot en met donderdag 9 oktober 2003 heeft het voorontwerp ter inzage gelegen in het informatiecentrum van de deelgemeente IJsselmonde dat is gevestigd in gebouw "De Klimmende Bever", Herenwaard 25, Rotterdam.

#### **Inspraakbijeenkomst**

Op 22 oktober 2003 is in het gebouw "De Klimmende Bever", een inspraakbijeenkomst gehouden waarbij insprekers hun zienswijzen naar voren konden brengen. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage bijgevoegd. Het verslag heeft van 21 november 2003 tot en met 18 december 2003 ter inzage gelegen in het informatiecentrum van de deelgemeente IJsselmonde dat is gevestigd in gebouw "De Klimmende Bever", Herenwaard 25, Rotterdam. Het verslag is tevens toegezonden aan degenen die tijdens de inspraakbijeenkomst aanwezig waren. Gedurende de periode van 12 september 2003 tot 6 november 2003 konden schriftelijke zienswijzen worden ingediend.

#### **Mondelinge zienswijzen**

Tijdens de inspraakbijeenkomst op 22 oktober 2003 kwamen, na een uitleg van het bestemmingsplan, de volgende aspecten aan de orde:

1. De toekomstige ontwikkelingen op het stukje grond in Sportdorp bij de Elfstedenstraat/Viermerenstraat waar in de toekomst wellicht woningen zullen worden gesloopt gevolgd door nieuwbouw. Insprekers vrezen verpaupering door de geleidelijke toename van de leegstand.
2. Gevraagd wordt waarom de parkeerplaats aan de Fop van Drielstraat op de plankaart als "groen" bestemd is.
3. Gevraagd wordt naar de bouwplannen in Zomerland-Sportdorp, en of ter plaatse betaald parkeren zal worden ingevoerd, en ten slotte of het zwembad aan de Klamdijk zal blijven bestaan.

Voor een volledige weergave van de inspraakbijeenkomst wordt hier verwezen naar het verslag van de inspraakbijeenkomst dat als bijlage is toegevoegd.

De mondelinge zienswijzen geven aanleiding tot de volgende aanpassingen:

1. Op de plankaart wordt de parkeerplaats aan de Fop van Drielstraat (voorheen bestemd als "groen") gewijzigd in de bestemming "verblijfsgebied".

#### **Schriftelijke zienswijzen**

Tijdens de periode van 12 september 2004 tot 6 november 2003 zijn de volgende schriftelijke zienswijzen ingediend:

1. A.A. Marcus, Van Dam & Kruidenier Advocaten, Rivium Westlaan 46, 2909 LD te Capelle aan den IJssel, namens Heerlan B.V. te Rotterdam
2. Adromi, Adviesbureau voor ruimtelijke ordening en milieu, Reeweg 146, 3343 AP te Hendrik Ido Ambacht
3. A. Gerritse, Fop van Drielstraat 49, 3078 HW te Rotterdam

#### **Ad 1. Marcus (Van Dam & Kruidenier Advocaten), namens Heerlan b.v. te Rotterdam.**

##### 1.1 Nadere aanduiding 'woonboten' is te beperkt

Inspreker is eigenaar/exploitant van een gedeelte van de Kreekse Haven. In die hoedanigheid verhuurt zij, en verkoopt zij soms, ligplaatsen aan personen die met hun woonschepen ligplaats (willen) hebben in het door haar geëxploiteerde gedeelte van de Kreekse Haven. Betoogd wordt dat de gebruiksmogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan zal bieden de exploitatiemogelijkheden van inspreker zal beperken omdat middels de nadere aanduiding 'woonboten' op de plankaart bij de bestemming "water" de exploitatiemogelijkheden beperkt blijven tot een gedeelte van de Kreekse Haven terwijl het eigendomsrecht van inspreker zich uitstrekt tot het snijvlak met het Zuiddiepje.

Het hele gebied dat inspreker in eigendom heeft, zou krachtens de Verordening op woon- en bedrijfsschepen 1990 (Vwb 1990), gewijzigd in 2000, bij besluit van 23 november 1999 (gemeentebld 99-111), zijn aangewezen als "bijzonder aangewezen gebied" als bedoeld in die verordening. Derhalve is inspreker bevoegd binnen het gehele eigendomsgebied ligplaats in te nemen met woonschepen. Daaraan doet niet af dat in genoemd aanwijzingsbesluit het aantal schepen beperkt is tot 14 ligplaatsen. Deze zouden zijn aangewezen uit oogpunt van nautische veiligheid en ordening van de haven, welke belangen aan de Vwb 1990 ten grondslag liggen. Van de kant van het Gemeentelijke Havenbedrijf Rotterdam zou enige tijd geleden aan inspreker de mededeling zijn gedaan dat het nautisch-technisch en ordeningsbelang zich er niet tegen verzetten dat (woon)-schepen op andere dan de in de aanwijzingsbesluit aangeduide ligplaatsen worden afgemeerd. Die mededeling zou zijn gedaan in het kader van plannen van Heerlan om parkeerpontons in de Kreekse Haven af te meren. Opgemerkt wordt dat daar waar stedenbouwkundige overwegingen ten grondslag hebben gelegen aan het aanwijzingsbesluit van GHR, dit bedrijf buiten zijn bevoegdheid is getreden nu geen stedenbouwkundige overwegingen ten grondslag kunnen liggen aan de Vwb 1990.

#### Reactie:

Dit voorliggende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en beoogt de bestaande situatie vast te leggen met respectering van reeds verworven rechten. De veronderstelling dat het nieuwe bestemmingsplan de exploitatiemogelijkheden van inspreker beperkt, is onjuist. Dit bestemmingsplan legt geen beperkingen op die onder de bestaande regelgeving niet aan inspreker zouden kunnen worden tegengeworpen.

Zo is de regeling in het bestemmingsplan mede gebaseerd op het aanwijzingsbesluit van burgemeester en wethouders (d.d. 23 november 1999) waarbij de Kreeksehaven is aangewezen als bijzonder aangewezen gebied als bedoeld in de 'Verordening op woonschepen en bedrijfsschepen 1990' (Vwb) met daarin aangewezen veertien ligplaatsen voor, in hoogte beperkte, woonschepen. Dit aanwijzingsbesluit is onherroepelijk en thans nog onverminderd van kracht. Het maximum van veertien ligplaatsen inclusief de hoogtebeperking is het product geweest van een zorgvuldige belangenafweging van de belangen van zowel de bewoners op het water, de bewoners op de wal als ook de eigenaar van het water. Zo is recht gedaan aan de verhouding tussen het aantal ligplaatsen en de eisen die de omgeving daaraan stelt zonder dat het recht van de eigenaar van het water om zijn eigendom te exploiteren in ernstige mate in het geding komt. Het bestemmingsplan beoogt evenwel niet specifiek die belangen te beschermen die de onderhavige verordening beoogt te beschermen. Wij achten het in het belang van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse dat geen uitbreiding van ligplaatsen plaatsvindt, noch dat de huidige op de plankaart aangegeven ligplaatslocaties worden gewijzigd in de door inspreker gewenste zin, noch dat de hoogtebeperking wordt gewijzigd in een hogere maat. Een verzoek om uitbreiding van het aantal ligplaatsen dient overigens niet in het kader van dit bestemmingsplan te worden ingediend, maar in het kader van de Vwb. Dit bestemmingsplan legt slechts de bestemmingen vast en beoogt niet het vergunningenstelsel van de Vwb en de daaraan verbonden toetsingscriteria te vervangen.

#### 1.2 Beperking van gebruiksmogelijkheden

De wijze waarop de nadere aanduiding 'woonboten' is aangeduid op de plankaart levert een beperking op van de bestaande gebruiksmogelijkheden, voor zover deze bestemming beperkt blijft tot de kop van het voormalige terrein Laming. Een motivering voor deze beperking is volgens gemachtigde in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan niet te vinden. Blijkens een brief d.d. 27 augustus 2003, afkomstig van het dagelijks bestuur van de deelgemeente IJsselmonde is de motivering wellicht gelegen in het feit dat gevreesd wordt voor "de onderbreking van de aanwezige zichtlijnen en een ongewenste aantasting van het stedenbouwkundig concept, respectievelijk de waardevolle situatie omdat sprake zou zijn van visuele dichtzetting van de kade". Tegenover dit standpunt uit bovenbedoelde brief van de deelgemeente, welke brief verband houdt met de kwestie parkeerpontons, stelt inspreker dat bij inachtneming van de hoogtebeperking voor woonschepen, zoals die is opgenomen in het voorontwerp, geen sprake is van een onderbreking van de aanwezige zichtlijnen noch van visuele dichtzetting van de kade door de eventuele aanwezigheid van woonboten in het niet-gearceerde deel; althans dat het effect hiervan te verwaarlozen valt. In verband hiermee wordt gewezen op het feit dat het begane-grond-niveau van de woningen op het voormalige Lamingterrein zich (circa) respectievelijk 7 meter en 5,5 meter boven het laagwater- en hoogwaterpeil van de Kreekse Haven en het Zuiddiepje bevindt.



Dit betekent dat de woonschepen grotendeels, zo niet geheel zouden wegvallen achter de kade, met name in het geval er – zoals meestal – auto's geparkeerd staan. Er is dan geen sprake van een (relevante) beperking van het uitzicht of van een visuele dichtzetting. Dit standpunt is met een computersimulatie nader toegelicht. Deze computersimulatie, in de vorm van 10 verschillende situatietekeningen op A4-formaat, is op 28 november 2003 ontvangen.

Op grond van het bovenstaande is er sprake van een ongemotiveerde en een ongerechtvaardigde beperking van de gebruiksmogelijkheden van een deel van de Kreekse Haven. De nadere aanduiding op de plankaart "woonboten" moet worden doorgetrokken tot aan de snijlijn van de Kreekse Haven met Zuiddiepje; en wel zodanig dat de arcering het gehele aan inspreker in eigendom toebehorende deel van het water en de wallenkant van de Kreekse Haven bestrijkt.

Reactie:

Geconstateerd is dat de arcering iets verder richting de Kreeksehaven en de kop van Laming moet worden doorgetrokken zodat conform de, bij besluit van 23 november 1999, eerder aangewezen veertien ligplaatsen binnen deze arcering vallen. Voor het gebied waar geen ligplaatsen zijn aangewezen is verder geen arcering aangegeven.

Het doortrekken van de arcering tot aan het snijpunt van het Zuiddiepje zou overigens niet tot gevolg hebben dat aldaar zonder meer ligplaats mag worden ingenomen. Voor het innemen van een ligplaats is een vergunning vereist op basis van de criteria uit de Vwb. De nadere aanduiding op de plankaart geeft slechts weer dat binnen de arcering maximaal veertien ligplaatsen voor, in hoogte beperkte, woonboten zijn toegestaan. Voor de exacte locatie van de ligplaatsen binnen de arcering moet worden teruggegrepen op de bij het aanwijzingsbesluit van november 1999 behorende tekening, waarop de ligplaatsen op schaal staan ingetekend.

Zie voor een verdere beantwoording het gestelde onder de reactie op 1.1.1.

- 1.3 Arcering op de plankaart geeft de feitelijke, legale situatie ter plaatse onjuist weer. De nadere aanduiding "woonboten" is te krap bemeten en niet in overeenstemming met de feitelijke, legale situatie ter plaatse van de ligplaatsen met nummers 51, 58, 59A en 59B. De ligplaatsen: nrs. 58, 59A en 59B zouden van zodanige omvang zijn dat zij tezamen met de bijbehorende drijvende steigers e.d circa 35 meter uitsteken. Deze maat is vastgesteld door op de plankaart loodrecht te meten op de dikke zwarte lijn die loopt van zuidoost naar noordwest en in het midden van de Kreekse Haven de grens aangeeft tussen de subbestemmingen 'woonboten' en "jachthaven". De thans opgenomen nadere aanduiding voorziet in een breedte van 24 meter, zodat ca. 12 meter van de ligplaatsen is wegbestemd. De nadere aanduiding dient te worden aangepast en uitgebreid tot bovengenoemde 35-metergrens.

Reactie:

Zie voor een beantwoording het gestelde onder de reactie op 1.1.2.

- 1.4 Ligplaats nr. 51  
De plankaart van het voorontwerp voorziet in een afmeerbreedte van 6 meter, gemeten loodrecht op de ter plaatse aanwezige steiger, terwijl de feitelijke maat thans 15 meter is. Derhalve dient de arcering in ieder geval in noordelijke richting wordt uitgebreid met 15 meter loodrecht op de steiger.

Reactie:

Zie voor een beantwoording het gestelde onder de reactie op 1.1.2.

- 1.5 Planvoorschriften  
a. Het is niet in het belang van de ruimtelijke ordening dat in lid 3 van artikel 22 een maximum aantal woonboten wordt vastgesteld voor de bestemming. Het bestemmingsplan dient zich te beperken tot het aanwijzen van het gebied waarbinnen het afmeren van woonschepen is toegestaan. Aantallen en situering van ligplaatsen worden uitsluitend bepaald door aspecten van nautische veiligheid en ordening in de haven, derhalve door het Vwb 1990. Het voorontwerp maakt niet inzichtelijk welk ruimtelijk belang gediend is met het normeren van het aantal in voornoemd voorschrift nu vrijwel de gehele Kreeksehaven is aangewezen als gebied voor het afmeren van woonschepen.

Reactie:

Ingevolge artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het doel van een bestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening van het gebied, waarover het plan zich uitstrekt. In de toelichting op dit artikel staat beschreven wat onder een goede ruimtelijke moet worden verstaan, namelijk: 'deze ruimtelijke ordening wordt verkregen door het coördineren van de verschillende belangen die bij het gebruik van de grond zijn betrokken, tot een zo harmonisch mogelijk geheel, dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan bij het dienen van de belangen afzonderlijk te bereiken was geweest'. Met andere woorden: ruimtelijke ordening is de coördinatie van belangen die een claim leggen op de omgeving.

In dit kader beperkt het bestemmingsplan zich tot het geven van een regeling omtrent het gebruik van het water en derhalve voor ligplaatsen en woonschepen. Het is juridisch toegestaan in een bestemmingsplan eisen te stellen aan het gebruik van het water voor ligplaatsen. In dit bestemmingsplan zijn dergelijke eisen opgenomen ten aanzien van het maximum aantal ligplaatsen en de hoogte van de toegelaten woonboten. Deze eisen zijn (vanuit planologisch oogpunt) een product van een zorgvuldige belangenafweging van de belangen van zowel de bewoners op het water, de bewoners op de wal als ook de eigenaar van een deel van het water. Zo is recht gedaan aan de verhouding tussen het aantal ligplaatsen en de eisen die de omgeving daaraan stelt zonder dat het recht van de eigenaar van het water om zijn eigendom te exploiteren in ernstige mate in het geding komt. Zie voor een verdere beantwoording het gestelde onder de reactie op 1.1.1.

- b. Ofschoon de Woningwet en de daarmee samenhangende regelgeving zoals de Bouwverordening Rotterdam en het Bouwbesluit niet van toepassing zijn op woonschepen, dient het bouwen daarvan toch zoveel mogelijk conform die regelgeving te geschieden. Betoogd wordt dat die regelgeving per 1 januari 2003 is gewijzigd in de zin dat de vereiste plafonddoogte voor verblijfsruimte/-gebied is verhoogd van 2,40 m. naar 2,60 m. en dat in geval een verblijfsruimte/gebied een hellend dak heeft de hoogte daaronder 1,50 m. dient te zijn om als verblijfsgebied te kunnen meetellen, hetgeen voorheen 1.20 m. was. De in het aanwijzingsbesluit (ex Vwb 1990) vastgestelde hoogtebeperking was gebaseerd op oude regelgeving inzake de bovenbedoelde hoogtes. Gewezen wordt op artikel 2, lid 3 van de voorschriften van het plan, waarin is opgenomen in welke gevallen de hoogte van een bouwlaag, ter bepaling van de goot- en nokhoogte van een gebouw, wordt gesteld op 3 respectievelijk 4 m. vanwege constructieve redenen is het ook bij de bouw van woonschepen noodzakelijk de hoogte van een bouwlaag op 3 m. te stellen, omdat anders niet kan worden voldaan aan de bovenomschreven (nieuwe) vereisten voor verblijfsruimten. Op grond van bovenstaande is het noodzakelijk de bovenbedoelde hoogtebeperking van 5.5. m te verhogen naar 6 m.

Reactie:

Het staat inspreker uiteraard vrij zoveel mogelijk conform de Woningwet te bouwen zolang de overige toepasselijke regelingen in acht worden genomen. De hoogtemaat van 5,5 m. behoort tot een verworven recht van bewoners op de wal, bedoeld om hen het vrije uitzicht te garanderen. Hiertegenover staat het door inspreker verworven recht het aantal ligplaatsen uit te breiden tot veertien. Beide rechten worden door dit bestemmingsplan beschermd. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan met inachtneming van verworven rechten is aanpassing van de hoogtemaat van 5,5 m tot 6 m niet aan de orde. Zie voor een verdere beantwoording het gestelde onder de reactie op 1.1.1.

- c. Wijze van meten

Vanuit een oogpunt van een doelmatig gebruik van de in de Kreeksehaven dient voor af te meren woonschepen de maximale bouwhoogte van 6 meter te worden gewijzigd in maximale goothoogte van 6 m (te bemeten vanaf de waterspiegel). Aldus wordt het mogelijk op de bovenste bouwlaag nog een schuine kap te plaatsen. Dit kan worden beperkt door voor te schrijven dat de hellingshoek een bepaalde (tamelijk geringe) waarde niet mag overschrijden of doordat nadere eisen worden gesteld aan de maximale nokhoogte te meten vanaf de goothoogte. Zo kunnen woonschepen worden gebouwd "met inachtneming van bestaande (hoewel niet direct toepasselijke) bouwregelgeving zonder dat daardoor de maximale bouwhoogte onaanvaardbaar hoog zou worden".

De gewenste verhoging van de bouwhoogte is dermate gering dat deze enerzijds – mede gelet op de afstand die de woonschepen tot de omliggende bebouwing innemen – de visuele kwaliteit nauwelijks beïnvloedt, en anderzijds bijdraagt aan een doelmatig gebruik van de Kreekse Haven.

Reactie:

Zie voor een beantwoording de reactie onder 1.1.5.b.

- d. Het uitvoeren van (bijbehorende) bouwwerken.  
Ter voorkoming van misverstanden dient in de voorschriften opgenomen te worden dat binnen de nadere aanduiding “woonboten” bouwwerken mogen worden opgericht die noodzakelijk zijn i.v.m het afmeren van woonschepen (spudpalen, drijvende steigers, beschoeiingen, afmeerpalen, beschermipalen, nutsvoorzieningen, bijbehorende berg- en stallingruimten enz).

Reactie:

Uit artikel 13 (tuin) en artikel 21 (water) blijkt afdoende welke bouwwerken zijn toegestaan.

- e. Gebruik van woonboten  
De gemachtigde wenst dat onder het begrip “wonen” in lid 2 van de artikelen 3 en 4 mede wordt begrepen “wonen op een woonboot”, zodat het uitoefenen van een aan een woonboot gebonden beroep of bedrijf ook rechtens is. Cliënte van gemachtigde zou ten minste 1 persoon kennen die sinds jaar en dag een bedrijf aan huis uitoefent.

Reactie:

Aan artikel 21 (water) is een extra lid toegevoegd dat werken aan huis mogelijk maakt.

- f. Artikel 14 lid 4  
Ingevolge dit voorschrift in samenhang met het eerste lid daarvan, mag op voor “tuin” bestemde grond met de aanduiding “woonboten” slechts 1 berging per woonboot worden gebouwd met een oppervlakte van 12 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3 m. Inspreker geeft aan een dergelijke bestemming niet op de plankaart te hebben te hebben aangetroffen. Derhalve moet artikel 14 lid 4 worden overgeheveld naar artikel 18 (Verblijfsgebied). Tevens wordt gevraagd de oppervlakte van de toegestane berging te vergroten naar 20 m<sup>2</sup>, omdat ter plaatse deze de enige opslagmogelijkheid is voor woonboten.

Reactie:

De constatering van inspreker is onjuist omdat de strook grond langs de Kreeksehaven in overwegende mate als “tuin” is aangewezen. De bestemming (kleur geel voor tuin) dient te worden gelezen in samenhang met de lijst van verklaringen op plankaart. Hieruit blijkt dat de bestemming woonboot kan worden verklaard uit de toegevoegde arcering op de geelgekleurde bestemming tuin. Artikel 14 lid 4 wordt derhalve niet overgeheveld naar artikel 18. Het maximaal toegestane oppervlak voor een berging – binnen de bestemming tuin - wordt ook niet vergroot. Het karakter van het wonen in woonboot heeft reeds tot gevolg dat men rekening zal moeten houden met de beschikbare ruimte, dit geldt overigens ook voor het wonen in een kleine woning. Dit levert - in planologisch opzicht - geen grond op de grootte van de toegestane berging te relateren aan de beschikbare hoeveelheid woonruimte. Wij streven er bovendien naar open buitenruimte zoveel mogelijk open te houden.

- g. Artikel 18, lid 1, sub a3 en a4  
Inspreker meent dat de bestemming “verblijfsgebied” met nadere aanduiding “woonboten” ook dient om bouwwerken met de subbestemming “woonboten” te faciliteren. Het voorschrift moet worden aangepast zodat ook in de realisatie van voor woonboten noodzakelijke bouwwerken (steigers, afmeerpalen, beschermipalen en dergelijke) wordt voorzien. Daarnaast moet het mogelijk zijn een berging van 20 m<sup>2</sup> per woonboot te realiseren.

Reactie:

De bestemming “verblijfsgebied” met nadere aanduiding “woonboten” bestaat niet. Volstaan wordt met de constatering dat de bestaande bestemmingen “tuin” (met nadere aanduiding woonboten) en “water” (met nadere aanduiding woonboten) de woonboten voldoende kunnen faciliteren.

- h. Artikel 1, definiëring ligplaats  
Er wordt bezwaar gemaakt tegen de wijze waarop *ligplaats* in dit artikel is gedefinieerd: *een gedeelte van het openbaar water, bestemd of geschikt om door een woonboot te worden ingenomen.*

De gemachtigde is van oordeel dat deze omschrijving afbreuk doet aan het feit dat Heerlan een gedeelte van de Kreekse Haven in eigendom heeft.

Reactie:

De definitie van ligplaats is gewijzigd in die zin dat onder ligplaats moet worden verstaan: Plaats in het water, bestemd of geschikt om door een woonboot te worden ingenomen.

#### 1.6 Huisnummering.

De huisnummering van de aan de Kreekse Haven afgemeerde schepen is onjuist.

Reactie:

Alleen huisnummers zoals afgegeven door de afdeling huisnummering (gemeente Rotterdam/dS+V) komen in aanmerking voor plaatsing. De huisnummering zoals aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan wijkt niet af van de voorheen door de gemeente officieel afgegeven huisnummers. Een verzoek om toekenning/wijziging van een huisnummer dient overigens niet in het kader van dit bestemmingsplan te worden ingediend, maar in het kader van de 'Verordening op de straatnamen en de nummering van gebouwen en onbebouwde terreinen'. Dit bestemmingsplan legt slechts de bestemmingen vast en beoogt niet het vergunningstelsel van de voornoemde verordening en de daaraan verbonden toetsingscriteria te vervangen.

### **Ad 2. Andromi b.v., Adviesbureau voor ruimtelijke ordening en milieu, namens Van der Kamp Rotterdam Betonmortel b.v. en namens Van der Kamp Zand en Grint b.v. gevestigd aan de Stadionweg 25 en 27, te Rotterdam.**

#### 2.1 Zonering

Inspreker heeft er bezwaar tegen dat in de toelichting is opgenomen dat bedrijven behorende tot categorie 4 ongewenst zijn en dat haar bedrijf is wegbestemd bij gebrek aan een betere optie (verplaatsing).

Uit de wijze waarop milieuzonering in het plan heeft plaatsgehad zou zij vallen onder categorie IV-B, met als gevolg dat haar bedrijf c.a. slechts in de zone langs het Zuiddiepje gevestigd zou mogen zijn.

Tegen de systematiek van milieuzonering heeft Van der Kamp Betonmortel b.v. geen bezwaren; wel tegen het feit dat het bestemmingsplan ertoe zal leiden dat het bedrijventerrein waarop zij thans gevestigd is, zal worden opgedeeld in 3 verschillende zones. Ten behoeve van de rechtszekerheid en duidelijkheid zag zij liever dat op haar terrein sprake was van slechts 1 toegestane milieucategorie of van 1 zone.

Zij vestigt er de aandacht op dat de voorgestelde verdeling in milieucategorieën tot gevolg zal hebben dat bedrijven uit categorie 3 zich zullen mogen vestigen op terrein dat eigenlijk bestemd is voor zwaardere bedrijvigheid. Dit wordt bezwaarlijk gevonden omdat bedrijfsterrein voor de zwaardere categorie onder druk staat en omdat bedrijfsterrein aan openbaar vaarwater schaars is. Zij verzoekt daarom:

- haar terrein volledig te bestemmen t.b.v. categorie 4-bedrijven, omdat overslagbedrijven in zand en grint daartoe behoren;
- in het bestemmingsplan op te nemen dat binnen zones voor categorie-4-bedrijven slechts bedrijven die vallen onder deze categorie er gevestigd mogen worden en;
- dat bedrijven uit een lagere categorie slechts zijn toegestaan voor zover zij, gelet op hun omvang en uitstraling, gelijkgesteld kunnen worden aan een bedrijf uit een hogere categorie en de betrokken milieudeskundige hiertegen geen bezwaar heeft;
- de vestiging van bedrijven langs het Zuiddiepje te beperken tot die bedrijven die voor de aan- en afvoer van respectievelijk grondstoffen en producten daadwerkelijk gebruik maken van de ligging bij het water.

Reactie:

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Vanuit een oogpunt van milieuhinder zou het wenselijk zijn bedrijvigheid in milieucategorie IV te verplaatsen. Deze bedrijven zijn voor de toelevering afhankelijk van de binnenvaart en bedrijventerreinen direct gelegen aan de rivier zijn schaars. Een verplaatsing is binnen deze planperiode niet aan de orde. De bestaande en vergunde situatie is daarom in dit bestemmingsplan positief bestemd. Van wegbestemmen is dan ook geen sprake.

De toegepaste regeling waarbij conform de bestaande situatie vergunde bedrijvigheid wordt bestemd doet recht aan de belangen van inspreker alsmede de belangen van omwonenden. Het streven is daarbij gericht op een intensief en doelmatig ruimtegebruik. Voor de regeling is gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering: een item om milieukwaliteit en bedrijfsbelangen goed te kunnen waarborgen. Zo kan worden vermeden dat een risicovol bedrijf zich vestigt of uitbreidt op korte afstand van woningen, en omgekeerd dat woningen nabij een dergelijk bedrijf worden gepland. Bij de bepaling van de grens tussen milieucategorie IV A en milieucategorie III is uitgegaan van een minimale afstand tot omliggende woningen van 200 meter. Bij de bepaling van de grens tussen milieucategorie IV A en milieucategorie IV B is uitgegaan van een minimale afstand tot omliggende woningen van 300 meter. Met deze minimale afstand wordt beoogd hinder en schade aan mensen binnen maatschappelijk aanvaarde normen te houden. Aan het verzoek om het gehele terrein te bestemmen t.b.v. categorie 4-bedrijven wordt daarom niet tegemoetgekomen. Ter wille van de flexibiliteit is er voor gekozen bedrijvigheid in milieucategorie 1 tot en met 4 toe te staan. De maximaal milieubelastende activiteiten zijn op deze wijze gereguleerd. Minder milieubelastende activiteiten zijn ook toegestaan. Op deze manier vindt een verantwoorde inperking van de hinder voor gevoelige functies plaats en kunnen bedrijven er zeker van zijn dat de toegelaten activiteiten kunnen worden uitgeoefend. Het is verder aan de markt welke toegestane invulling daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Hetzelfde geldt voor het niet opnemen van een beperking tot slechts watergebonden bedrijven.

## 2.2 Planvoorschriften

### a. artikel 2 lid 2:

Gevraagd wordt in de planvoorschriften op te nemen dat het Zuiddiepje tevens een functie heeft voor het scheepvaartverkeer en transport over water. Voorts wordt geklaagd dat het – op basis van dit ontwerp -mogelijk wordt binnen het plan overal bruggen te bouwen zonder dat specifiek vermeld wordt waar deze zijn toegestaan en aan welke bebouwingsnormen moet zijn voldaan. Voorts wordt aandacht gevraagd voor het feit dat de bestaande kraan langs het water een hoogte heeft van circa 25 m. (in hoogste stand) en dat het bestaande menggebouw en de bestaande silo's elk een hoogte hebben van circa 20 m, terwijl het nieuwe bestemmingplan een bouwhoogte van maximaal 12 meter zal toelaten.

#### Reactie:

Een toevoeging aan de planvoorschriften voor wat betreft de functie van het Zuiddiepje voor scheepvaartverkeer en transport te water is overbodig nu het planvoorschrift spreekt van 'verkeersdoeleinden te water'. Scheepvaartverkeer en transport te water behoren tot deze doeleinden.

Ter wille van de flexibiliteit van het bestemmingsplan is er voor gekozen niet nu al de locaties van bruggen weer te geven en hiertoe bebouwingsnormen op te nemen.

De maximale hoogte van 12 meter is slechts van toepassing op gebouwen. Nu de bestaande kraan geen gebouw is, is de hoogte van 12 meter hierop niet van toepassing. Ten behoeve van het menggebouw en de silo's is een extra hoogtebepaling in het voorschrift opgenomen zodat een hoogte van maximaal 20 meter is toegestaan.

### b. Artikel 8 lid 6:

Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding is tevens grootschalige detailhandel toegestaan. Deze redactie roept de vraag op of hiermee het beginsel dat regulering op basis van categorie-indeling plaatsvindt, is losgelaten. Dit zou volgens haar niet de bedoeling zijn, te meer omdat groothandelsactiviteiten in gevaarlijke of brandbare stoffen worden ingedeeld in categorie 5.

#### Reactie:

Dat tevens ter plaatse van de nadere aanduiding perifere detailhandel is toegestaan, laat onverlet de categorie-indeling.

## Ad 3. A. Gerritse, Fop van Drielstraat 49, 3078 HW Rotterdam.

Er wordt bezwaar gemaakt tegen het feit dat op de plankaart de voorlopig bestaande maar voor sloop bestemde situatie (oostelijk deel) is ingetekend zonder dat er sprake is van realistische bestemmingsdoeleinden respectievelijk bebouwingsideeën.

Reactie:

Nieuwe ontwikkelingen kunnen pas in een bestemmingsplan worden bestemd op het moment dat sprake is van bestuurlijk draagvlak voor de ontwikkeling; milieuonderzoek is verricht en de financiële haalbaarheid is aangetoond. Omdat de invulling van de betreffende locatie ten tijde van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan hier nog niet aan voldeed, was opneming niet mogelijk.

Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan kan wel invulling gegeven worden aan voornoemde voorwaarden. De ontwikkeling (ook wel aangeduid als 'Varkenoord II'; blok Elfstedenstraat – Zuiderhelling – Viermerenstraat – Sportsingel) is thans dan ook bestemd in het ontwerpbestemmingsplan.

## **II VOORSCHRIFTEN**





# INHOUDSOPGAVE VOORSCHRIFTEN

Bestemmingsplan Zomerland-Sportdorp

## Algemene en technische bepalingen

- Artikel 1 - Begripsbepalingen
- Artikel 2 - Algemene bepalingen

## Bestemmingsbepalingen

- Artikel 3 - Woningen, gestapeld
- Artikel 4 - Woningen, laagbouw
- Artikel 5 - Bijzonder woongebouw
- Artikel 6 - Gemengde bebouwing I en II
- Artikel 7 - Maatschappelijke voorzieningen I en II
- Artikel 8 - Bedrijven
- Artikel 9 - Kantoren
- Artikel 10 - Horeca
- Artikel 11 - Speel- en sportvoorzieningen
- Artikel 12 - Garages
- Artikel 13 - Erf
- Artikel 14 - Tuin
- Artikel 15 - Gemaal
- Artikel 16 - Trafo
- Artikel 17 - Verkeersweg
- Artikel 18 - Verblijfsgebied
- Artikel 19 - Verkooppunt voor motorbrandstoffen
- Artikel 20 - Parkeerterrein
- Artikel 21 - Watersport, jachthaven
- Artikel 22 - Water I en II
- Artikel 23 - Groen
- Artikel 24 - Leiding
- Artikel 25 - Waterkering
- Artikel 26 - Archeologisch waardevol gebied A, B en C
- Artikel 27 - Hoofdwatergang

## Aanvullende bepalingen

- Artikel 28 - Algemene vrijstelling
- Artikel 29 - Wijziging van het plan
- Artikel 30 - Gebruik
- Artikel 31 - Overgangsbepaling
- Artikel 32 - Strafbepaling
- Artikel 33 - Naamgeving

**Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij de “Voorschriften bestemmingsplan Zomerland-Sportdorp”.**



## **Algemene en technische bepalingen**

### **Artikel 1 - Begripsbepalingen**

#### Aan huis gebonden beroep/bedrijf

Een beroep of bedrijf dat aan of bij de woning wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### Archeologisch deskundige

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) of een andere door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige.

#### Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

#### Bebouwingsgrens

Op de plankaart aangegeven lijn welke niet door bebouwing mag worden overschreden (behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn of kunnen worden toegestaan).

#### Bebouwingspercentage

Een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak (bovengronds) van een bouwperceel door gebouwen mag worden ingenomen.

#### Begane grond (laag)

Het gedeelte van een gebouw, bestaande uit één of meer bouwlagen - waaronder begrepen een kelder, souterrain of bel-etage - waarvan de bovenste begrenzende vloer of balklaag niet hoger komt dan 4,5 meter ten opzichte van het peil.

#### Belhuis

Een inrichting waarvan de bedrijfsvoering onder welke benaming dan ook is gericht op het ter plaatse tegen betaling bieden van gelegenheid tot elektronische berichtenuitwisseling in de vorm van telefonie of door middel van toegang tot het internet. Een op de openbare weg geplaatste telefooncel wordt hier niet onder begrepen.

#### Beperkt kwetsbare objecten

- a. woningen, kantoorgebouwen, hotels, restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover deze objecten niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- b. sporthallen, zwembaden, speeltuinen;
- c. sport- en kampeerterrains en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- d. andere objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

#### Bestemmingsgrens

Een als zodanig verklaarde lijn op de plankaart die de grens vormt van een bepaalde bestemming.

#### Bijzondere objecten

- a. bejaardentehuizen en verpleeginrichtingen (zoals ziekenhuizen en sanatoria);
- b. scholen en winkelcentra;
- c. hotels en kantoorgebouwen, bestemd voor meer dan 50 personen;
- d. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals computer- en telefooncentrales, gebouwen met vluchtleidingsapparatuur;
- e. objecten die door secundaire effecten een verhoogd risico met zich brengen, zoals bovengrondse installaties en opslagtanks voor brandbare, explosieve en/of giftige stoffen.

### Bouwlaag of laag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren of tussen een vloer en een plafond gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een vliering, kap, zolderverdieping, souterrain, ondergrondse parkeervoorziening alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als afzonderlijke laag begrepen.

### Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond voor zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing.

### Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

### Bruto vloeroppervlakte (b.v.o.)

De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels, horeca, bedrijven of maatschappelijke voorzieningen, met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienst ruimten.

### Buitendijks gelegen gebied<sup>1</sup>

Het gebied gelegen ten noorden van de op de plankaart aangegeven buitenkruinlijn.

### Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen direct ten behoeve van particulier c.q. eindconsument.

### Dienstwoning / bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

### Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### Geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen (in de zin van de Wet geluidhinder)

Onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven.

### Gestapelde woning

Een woning, waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder voorzieningen als winkel, kantoor zijn gebouwd. Onder 'gestapelde woningen' wordt tevens verstaan een aantal wooneenheden met gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van samenlevingsvormen, zoals een woongroep, van welke wooneenheden en voorzieningen de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten hoogste 400 m<sup>2</sup> bedraagt.

### Horeca

Een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken.

### Hotel

Een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig verschaffen van logies per nacht, met inbegrip van het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken alsmede congresfaciliteiten.

### Kantoren

Ruimten, welke blijkens hun indeling en inrichting zijn bestemd om te worden ingericht als administratieve werkruimte.

---

<sup>1</sup> Voor de uitvoering van werken binnen het buitendijks gelegen gebied is, onverminderd hetgeen is bepaald ten aanzien van de voor de gronden geldende bestemmingen, vergunning van de Dienstkring Nieuwe Waterweg van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat vereist.

## Kap

Een dakopbouw met schuine zijden waarbij de hellingshoek tenminste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt.

## Kwetsbare objecten

a. woningen, met uitzondering van:

- verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
- dienst- en bedrijfswoningen van derden;

b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:

- ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
- scholen;
- gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;

c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:

- kantoorgebouwen en hotels met een b.v.o. van meer dan 1500 m<sup>2</sup> per object;
- complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk b.v.o. meer dan 1000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal b.v.o. van meer dan 2000 m<sup>2</sup> per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;

d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

## Laagbouwwoning

Een woning, waarboven noch waaronder een andere woning is gebouwd, dan wel voorzieningen als winkel, kantoor zijn gebouwd.

## Ligplaats

Plaats in het water, bestemd of geschikt om door een woonboot te worden ingenomen.

## Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen van sociale, culturele, medische, educatieve, recreatieve, levensbeschouwelijke aard dan wel ten behoeve van de openbare dienst.

## Milieudeskundige

De Milieudienst Rijnmond (DCMR) of een andere door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige.

## NAP

Normaal Amsterdams Peil.

## Parkeerplaatsen

Ongebouwde parkeervoorzieningen.

## Parkeervoorzieningen

Parkeergelegenheid ter voorziening in de behoefte aan ruimte voor het parkeren en stallen van motorvoertuigen en (brom)fietsen, alsmede de daarbij behorende in- en uitritten en toegangen.

## Peil

- Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang na voltooiing van de aanleg van dat terrein.

Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

## Perifere detailhandel

Detailhandel die vanwege de aard en de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling (auto's, boten en caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede ~~woninginrichting waaronder~~ meubels). ( Bij besluit van 15 januari 2008 is door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedkeuring onthouden aan het doorgehaalde zinsdeel. )

Souterrain

Verdieping van een gebouw die voor minder dan de helft van de hoogte van deze verdieping onder het peil is gelegen.

Vrije vloeroppervlakte

Vloeroppervlakte waarboven zich een vrije hoogte bevindt van ten minste 2,1 meter.

Winkel

Detailhandelsvestiging en/of daarmee vergelijkbare vestiging voor de verrichting van diensten aan of ten behoeve van particulier c.q. eindconsument. Een belhuis wordt hier niet onder begrepen.

Woonboot

Elk vaartuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebedigd als, of te oordelen naar zijn constructie of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot dag- en nachtverblijf van één of meerdere personen.

## Artikel 2 - Algemene bepalingen

### Wijze van meten

1. Bij de toepassing van deze voorschriften geldt de volgende wijze van meten:
  - a. de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten tussen de verticale projecties van de buitenzijde van de gevels en 1 meter boven peil. Dakoverstekken, luifels, niet aaneengesloten balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter;
  - b. de inhoud van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil;
  - c. - de hoogte van een gebouw of ander bouwwerk (bouwhoogte) wordt gemeten vanaf het hoogste punt van dat gebouw of ander bouwwerk tot het peil, waarbij dakopbouwen benodigd voor het functioneren van het gebouw of bouwwerk, zoals liftschachten, lichtkoepels, schoorstenen en (schotel)antennes, met een hoogte van maximaal 3 meter, niet meegerekend worden;  
- de goot- of boeiboordhoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan het peil;
  - d. de breedte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;
  - e. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van de gevel van het gebouw, haaks op de perceelsgrens.

### Bebouwingsnormen

2. Op de voor bebouwing bestemde gronden dienen - onverminderd hetgeen daartoe in de desbetreffende voorschriften is bepaald - de op de plankaart aangegeven bebouwingsnormen in acht genomen te worden. Voor zover voor de desbetreffende gronden op de plankaart respectievelijk in de voorschriften geen maximum bebouwingspercentage is bepaald, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.

### Goot- en bouwhoogte

3. a. Ter bepaling van de maximaal toegestane goothoogte van een gebouw, voor zover op de plankaart respectievelijk in de voorschriften voor dit gebouw een maximaal toegelaten aantal bouwlagen is gegeven, dient als hoogte van een bouwlaag 3 meter te worden aangenomen, met dien verstande, dat indien voor de begane-grondlaag een andere dan woonbestemming is toegelaten, voor de begane-grondlaag een hoogte van 4 meter dient te worden aangenomen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter boven de onder a bedoelde goothoogte.

### Afdekking van gebouwen

4. Voor zover in deze voorschriften noch op de plankaart regels zijn opgenomen t.a.v. de afdekking van gebouwen, mogen deze gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

### Straalpad

5. a. Voor zover voor de gronden, begrepen in de op de plankaart als straalpad aangegeven zone uit deze voorschriften of uit de plankaart een grotere bouwhoogte voortvloeit dan 75 meter boven NAP, mag op die gronden niettemin de laatstgenoemde bouwhoogte niet worden overschreden;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a tot ten hoogste de krachtens deze voorschriften of de plankaart toegestane bouwhoogte, mits de belangen van de straalverbinding niet worden geschaad. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van KPN te overleggen.

### 10<sup>-6</sup> Plaatsgebonden Risicocontouren (WEG, LPG / Bevi)

6. a. Binnen de op de plankaart aangegeven 10<sup>-6</sup>- plaatsgebonden risicocontouren mogen geen 'beperkt kwetsbare objecten' en 'kwetsbare objecten' gerealiseerd worden;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a ten behoeve van de realisatie van 'beperkt kwetsbare objecten', met dien verstande dat de veiligheid van personen en goederen niet onevenredig wordt of kan worden aangetast. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de milieudeskundige te overleggen.

### **Veiligheidscontour transportleidingen gevaarlijke stoffen**

7. a. Om binnen de op de plankaart aangegeven zone 'toetsingsafstand transportleidingen' de veiligheid van personen en goederen te waarborgen, geldt, onverminderd hetgeen in deze voorschriften is bepaald ten aanzien van de voor de gronden geldende bestemmingen, het volgende:
- binnen een strook van 30 meter (toetsingsafstand transportleidingen gevaarlijke stoffen) gemeten vanuit het hart van de hogedruk aardgastransportleiding (zoals bedoeld in artikel 24 lid 1 a.), is geen bebouwing toegestaan. Dit bouwverbod geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge en ter plaatse van de bestemming "leiding" en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a, met dien verstande dat:
- I. de minimale afstand gemeten vanuit het hart van de hogedruk aardgastransportleiding (zoals bedoeld in artikel 24 lid 1 a.) tot woningen (met uitzondering van vrijstaande woningen verspreid over een groot gebied en lintbebouwing loodrecht op de leiding) en bijzondere objecten 14 meter (bebouwingsafstand transportleidingen gevaarlijke stoffen) bedraagt;
  - II. de minimale afstand gemeten vanuit het hart van de hogedruk aardgastransportleiding (zoals bedoeld in artikel 24 lid 1 a.) tot overige bebouwing (anders dan bebouwing bedoeld in sub b onder I en met in begrip van vrijstaande woningen verspreid over een groot gebied en lintbebouwing loodrecht op de leiding) 4 meter (bebouwingsafstand transportleidingen gevaarlijke stoffen) bedraagt; en
  - III. de veiligheid van personen en goederen niet onevenredig wordt of kan worden aangetast. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de milieudeskundige te overleggen.

### **Gebruiksbeperking woningen**

8. Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:
- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 70 m<sup>2</sup> wordt gebruikt voor beroeps-/bedrijfsactiviteiten;
  - b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
  - c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en/of repareren van motorvoertuigen;
  - d. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het betreft detailhandelsactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.



## Bestemmingsbepalingen

### Artikel 3 - Woningen, gestapeld

1. De gronden, aangewezen voor “woningen, gestapeld”, zijn bestemd voor:
  - a. gebouwen waarin gestapelde woningen zijn toegestaan, met de daarbij behorende voorzieningen, alsmede tuinen, ontsluitingswegen en –paden;
  - b. de bestemming “archeologisch waardevol gebied C”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming als bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

### Artikel 4 - Woningen, laagbouw

1. De gronden, aangewezen voor “woningen, laagbouw”, zijn bestemd voor:
  - a. laagbouwwoningen, met de daarbij behorende voorzieningen, alsmede tuinen, ontsluitingswegen en –paden;
  - b. de bestemmingen “waterkering” en “archeologisch waardevol gebied A, B en C”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in het eerste lid welke tevens gelegen zijn aan de Elfstedenstraat, Arenastraat, Toernooistraat, Viermerenstraat, Zuiderhelling voor zover gelegen tussen de Elfstedenstraat en de Viermerenstraat; dan wel de Sportsingel voor zover gelegen tussen de Elfstedenstraat en de Viermerenstraat, geldt dat:
  - a. deze bouwwerken verplicht moeten worden afgedekt met een kap waarvan de helling van de dakvlakken mag variëren tussen 35° en 50°;
  - b. het aantal laagbouwwoningen maximaal 105 bedraagt;
  - c. de geluidsbelasting op de gevel van de woning een waarde van 55dB(A) niet mag overschrijden.
3. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid zijn/is:
  - a. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding ‘bedrijf toegestaan’:
    - Discusstraat 21;
    - Van Lieshoutstraat 32,op de begane grond tevens bedrijven toegestaan, welke zijn vermeld in de categorieën 1 t/m 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij deze voorschriften;
  - b. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding ‘winkel toegestaan’:
    - Pelmolenstraat 1,op de begane grond tevens een winkel toegestaan.

#### *Vrijstelling*

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. het tweede lid onder c ten behoeve van een maximale geluidsbelasting van 62 dB(A) op de gevel van de woning op voorwaarde dat de geluidsbelasting op de gevel ter plaatse van ten minste één van de tot deze woning behorende buitenruimten een waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden;
  - b. het derde lid onder a, ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde bedrijven, die daarmee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de milieudeskundige te overleggen.
5. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

## Artikel 5 - Bijzonder woongebouw

1. De gronden, aangewezen voor “bijzonder woongebouw”, zijn bestemd voor:
  - a. gebouwen ten dienste van:
    - bewoning en zorgverlening met bijbehorende voorzieningen, zoals gemeenschappelijke recreatieruimten, dagverblijven, keuken- en horecafaciliteiten, verpleegruimten en dergelijke;
    - een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden;
    - een verkoopruimte met een oppervlakte van ten hoogste 75 m<sup>2</sup> per gebouw; met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen;
  - b. de bestemming “archeologisch waardevol gebied C”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming als bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaald slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

## Artikel 6 - Gemengde bebouwing I en II

1. De gronden, aangewezen voor “gemengde bebouwing I”, zijn bestemd voor:
  - a. bouwwerken waarin zijn toegestaan:
    - bedrijven op de begane grond;
    - maatschappelijke voorzieningen II als bedoeld in artikel 7, op de begane grond;
    - kantoren met een b.v.o. van maximaal 750 m<sup>2</sup> per kantoorvestiging op de begane grond;
    - gestapelde woningen zowel op de begane grond als op de verdiepingen; met de daarbij behorende berg- en stallingsruimten, alsmede tuinen, ontsluitingswegen en -paden;
  - b. de bestemmingen “waterkering” en “archeologisch waardevol gebied B en C”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. De gronden, aangewezen voor “gemengde bebouwing II”, zijn bestemd voor:
  - a. bouwwerken waarin zijn toegestaan:
    - winkels, bedrijven en horeca op de begane grond;
    - kantoren met een b.v.o. van maximaal 750 m<sup>2</sup> per kantoorvestiging zowel op de begane grond als op de eerste verdieping;
    - maatschappelijke voorzieningen II als bedoeld in artikel 7, zowel op de begane grond als op de eerste verdieping;
    - maximaal 25 al dan niet gestapelde woningen zowel op de begane grond als op de verdiepingen; met de daarbij behorende al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen, berg- en stallingsruimten, alsmede tuinen, ontsluitingswegen en -paden;
  - b. de bestemming “archeologisch waardevol gebied C”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
3. Voor bouwwerken als bedoeld in het tweede lid geldt dat:
  - a. deze verplicht moeten worden afgedekt met een kap waarvan de helling van de dakvlakken mag variëren tussen 35° en 50°;
  - b. de geluidsbelasting op de gevel van de woning een waarde van 55 dB(A) niet mag overschrijden.
4. Onder bedrijven, als bedoeld in het eerste en het tweede lid, worden bedrijven verstaan welke zijn vermeld in de categorieën 1 t/m 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze voorschriften.
5. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid is:
  - a. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding, Tennisstraat 47, op de begane grond tevens een horecavestiging toegestaan;
  - b. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding, Tennisstraat 48, op de begane grond tevens een winkel toegestaan;
  - c. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding, Burgemeester Hazenberglaan 407, op de begane grond tevens een winkel toegestaan;
  - d. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding, Burgemeester Hazenberglaan 447, op de begane grond tevens een winkel toegestaan.

### *Vrijstelling*

6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. het derde lid onder b ten behoeve van een maximale geluidsbelasting van 62 dB(A) op de gevel van de woning op voorwaarde dat de geluidsbelasting op de gevel ter plaatse van ten minste één van de tot deze woning behorende buitenruimten een waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden;
  - b. het vierde lid, ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde bedrijven, die daarmee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de milieudeskundige te overleggen.
7. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder b en het tweede lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

### **Artikel 7 - Maatschappelijke voorzieningen I en II**

1. De gronden, aangewezen voor “maatschappelijke voorzieningen I en II”, zijn bestemd voor:
  - a. bouwwerken ten dienste van sociale, culturele, medische, educatieve, recreatieve of levensbeschouwelijke voorzieningen, dan wel ten behoeve van de openbare dienst, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen;
  - b. de bestemming “archeologisch waardevol gebied A en C”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid, geldt dat de gronden aangewezen voor “maatschappelijke voorzieningen II”, niet mogen worden gebruikt ten behoeve van ‘geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen’ zoals bedoeld in artikel 1.
3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming als bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

### **Artikel 8 - Bedrijven**

1. De gronden, aangewezen voor “bedrijven II”, zijn bestemd voor:
  - a. bouwwerken, opslag- en werkterreinen ten behoeve van bedrijven, welke zijn vermeld in de categorieën 1 t/m 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij deze voorschriften, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen;
  - b. de bestemmingen “waterkering” en “archeologisch waardevol gebied B en C”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. De gronden, aangewezen voor “bedrijven III A”, zijn bestemd voor:
  - a. bouwwerken, opslag- en werkterreinen ten behoeve van bedrijven, welke zijn vermeld in de categorieën 1 t/m 3, met een ‘grootste afstand’ van maximaal 50 meter, van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij deze voorschriften, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen;
  - b. de bestemmingen “waterkering”, “archeologisch waardevol gebied B en C” en “hoofdwatgang”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
3. De gronden, aangewezen voor “bedrijven III B”, zijn bestemd voor:
  - a. bouwwerken, opslag- en werkterreinen ten behoeve van bedrijven, welke zijn vermeld in de categorieën 1 t/m 3 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij deze voorschriften, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen;
  - b. de bestemmingen “waterkering”, “archeologisch waardevol gebied B en C” en “hoofdwatgang”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
4. De gronden, aangewezen voor “bedrijven IV A”, zijn bestemd voor:

- a. bouwwerken, opslag- en werkterreinen ten behoeve van bedrijven, welke zijn vermeld in de categorieën 1 t/m 4, met een 'grootste afstand' van maximaal 200 meter, van de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze voorschriften, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen;
  - b. de bestemmingen "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied C", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
5. De gronden, aangewezen voor "bedrijven IV B", zijn bestemd voor:
- a. bouwwerken, opslag- en werkterreinen ten behoeve van bedrijven, welke zijn vermeld in de categorieën 1 t/m 4 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze voorschriften, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen;
  - b. de bestemming "archeologisch waardevol gebied C", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
6. In afwijking van het bepaalde in het derde lid geldt dat op de gronden welke gelegen zijn tussen de Zuiddiepjeskade, Koenraad van Zwabenstraat en Bovenstraat, inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder zijn uitgesloten.
7. In aanvulling op het bepaalde in het eerste, tweede, derde, vierde lid en vijfde lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'perifere detailhandel toegestaan', tevens perifere detailhandel toegestaan.
8. In aanvulling op het bepaalde in het derde lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding, Stadionweg 27a, tevens horeca met een b.v.o. van maximaal 100 m<sup>2</sup> toegestaan.
9. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, gericht op en noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van de betonmortelcentrales Stadionweg 27 en Stadionweg 31b mogen niet hoger zijn dan 35 meter.

#### *Vrijstelling*

10. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste, tweede, derde, vierde en vijfde lid, ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde bedrijven, die daarmee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de milieudeskundige te overleggen.
11. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder b, het tweede lid onder b, het derde lid onder b, het vierde lid onder b en het vijfde lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

#### **Artikel 9 - Kantoren**

1. De gronden, aangewezen voor "kantoren", zijn bestemd voor:
- a. bouwwerken, waarin kantoren zijn toegestaan, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen;
  - b. de bestemmingen "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied A en C", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid zijn ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'winkel toegestaan' (te weten de gronden gelegen tussen de Stadionweg, Hoendiep en Boterdiep) op de begane grond tevens winkels toegestaan.
3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

#### **Artikel 10 - Horeca**

1. De gronden, aangewezen voor "horeca", zijn bestemd voor:

- a. bouwwerken, waarin horeca is toegestaan, met de daarbij behorende tuinen en erven;
  - b. de bestemmingen "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied C", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

### **Artikel 11 - Speel- en sportvoorzieningen**

1. De gronden, aangewezen voor "speel- en sportvoorzieningen", zijn bestemd voor:
  - a. sport- en speelvelden met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
  - b. de bestemmingen "leiding", "archeologisch waardevol gebied C" en "hoofdwatgang", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, zoals clubgebouwen, kleedgelegenheden en lichtmasten, zomede bouwwerken geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, als een brug, een duiker, een steiger, een vlonder.
3. Voor de bouw van de in het tweede lid bedoelde gebouwen geldt, dat de goothoogte niet meer dan 4,5 meter mag bedragen. Met dien verstande dat op de Olympiaweg 74-76 tevens één clubgebouw is toegestaan van maximaal 2 bouwlagen, verplicht plat afgedekt, met een maximale hoogte van 7 meter en een b.v.o. van maximaal 1600 m<sup>2</sup>.
4. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

### **Artikel 12 - Garages**

1. De gronden, aangewezen voor "garages", zijn bestemd voor:
  - a. gebouwtjes, dienend voor de stalling van personenauto's, motorrijwielen en (brom-)fietsen en voor berging voor huishoudelijke doeleinden;
  - b. de bestemming "archeologisch waardevol gebied C", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. De hoogte van de in het eerste lid bedoelde gebouwtjes mag niet meer bedragen dan 3 meter.
3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming als bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

### **Artikel 13 - Erf**

1. De gronden, aangewezen voor "erf", zijn bestemd voor:
  - a. erf en tuin, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen en waterlopen;
  - b. de bestemming "archeologisch waardevol gebied C", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede zijn bestemd voor de ingevolge de aangrenzende bestemming toegelaten doeleinden in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijke) met een diepte van te hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

3. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals een pergola, een carport, alsmede de in het tweede lid bedoelde overhangende delen.
4. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen terzake is bepaald.

#### **Artikel 14 - Tuin**

1. De gronden, aangewezen voor "tuin", zijn bestemd voor:
  - a. tuin, met de daarbij behorende paden en waterpartijen;
  - b. de bestemmingen "waterkering", "archeologisch waardevol gebied A, B en C" en "hoofdwatergang", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede zijn bestemd voor de ingevolge de aangrenzende bestemming toegelaten doeleinden in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijke) met een diepte van te hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,2 meter boven maaiveld.
3. Op de in het eerste lid bedoelde gronden, zonder de aanduiding 'woonboten toegestaan', mag niet worden gebouwd, behoudens:
  - a. in een tuin passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als een pergola;
  - b. de in het tweede lid bedoelde overhangende delen;
  - c. één berging met een grondoppervlakte van maximaal 48 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3 meter (gemeten vanaf het aansluitend terrein) ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'berging toegestaan';
  - d. aanbouwen en bijgebouwen, achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat:
    1. een aanbouw aan de zijgevel niet breder mag zijn dan 3 meter (gemeten vanaf de grens met de bestemming "woningen, laagbouw");
    2. een aanbouw aan de achtergevel niet dieper mag zijn dan:
      - 2,5 meter (gemeten vanaf de grens met de bestemming "woningen, laagbouw");
      - 3 meter (gemeten vanaf de grens met de bestemming "woningen, laagbouw"), mits een achtertuin met een diepte van ten minste 9 meter resteert;
    3. van aanbouwen de hoogte niet meer bedraagt dan 4 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein en niet hoger dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping;
    4. van een bijgebouw de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 10 m<sup>2</sup>;
    5. van een bijgebouw de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen gemeten vanaf het aansluitend terrein;
    6. aanbouwen/bijgebouwen een afstand van tenminste 1,5 meter tot de voorgevelrooilijn moeten aanhouden.
4. Op de in het eerste lid bedoelde grond met de aanduiding 'woonboten toegestaan' mag uitsluitend één berging per woonboot worden gebouwd, met een grondoppervlakte van maximaal 12 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3 meter.
5. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen terzake is bepaald.

#### **Artikel 15 - Gemaal**

1. De gronden, aangewezen voor "gemaal", zijn bestemd voor:
  - a. een gemaal en overige voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden en groenvoorzieningen;

- b. de bestemmingen “archeologisch waardevol gebied C” en “hoofdwatgang”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

#### **Artikel 16 - Trafo**

1. De gronden, aangewezen voor “trafo”, zijn bestemd voor
- a. doeleinden op het gebied van de elektriciteitsvoorziening, met de daarbij behorende groenvoorzieningen, ontsluitingspaden en –wegen;
  - b. de bestemming “archeologisch waardevol gebied C”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend niet voor bewoning dienende gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de in dat lid omschreven doeleinden, met een maximum hoogte van 3 meter.  
Met dien verstande dat de hoogte van het niet voor bewoning bestemde gebouw aan de Noorderhelling maximaal 15 meter bedraagt.
3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming als bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

#### **Artikel 17 - Verkeersweg**

1. De gronden, aangewezen voor “verkeersweg”, zijn bestemd voor:
- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen met bovenleidingen, tramhaltes, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken als viaducten, bruggen, duikers;
  - b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs;
  - c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
  - d. openbare nutsvoorzieningen;
  - e. de bestemmingen “leiding”, “waterkering”, “archeologisch waardevol gebied A en C” en “hoofdwatgang”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede zijn bestemd voor de ingevolge de aangrenzende bestemming toegelaten doeleinden in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijke) met een diepte van te hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,2 meter boven maaiveld.
3. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, te weten:
- a. de in het eerste lid bedoelde kunstwerken;
  - b. de in het tweede lid bedoelde overhangende delen;
  - c. bouwwerken geen gebouwen zijnde, als portalen ten behoeve van de bewegwijzering, straatmeubilair, verfraaiingselementen, tramhaltes, reclame-inrichtingen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, openbare nutsvoorzieningen met een inhoud van maximaal 60 m<sup>3</sup>, zomede bouwwerken geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard als een brug, een duiker.
4. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder e, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

## **Artikel 18 - Verblijfsgebied**

1. De gronden, aangewezen voor “verblijfsgebied”, zijn bestemd voor:
  - a. verkeers- en verblijfsruimte, te weten:
    - voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen;
    - voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen;
    - groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
    - openbare nutsvoorzieningen;
  - b. de bestemmingen “leiding”, “waterkering” en “archeologisch waardevol gebied A, B en C” en “hoofdwatgang”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede als zodanig zijn bestemd in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijk) met een diepte van te hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,2 meter boven maaiveld.
3. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, speelelementen, reclame-inrichtingen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, openbare nutsvoorzieningen met een inhoud van maximaal 60 m<sup>3</sup>, de in het tweede lid bedoelde overhangende delen, zomede bouwwerken geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard als een brug, een duiker.
4. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van ter zake is bepaald.

## **Artikel 19 - Verkooppunt voor motorbrandstoffen**

1. De gronden, aangewezen voor “verkooppunt voor motorbrandstoffen”, zijn bestemd voor:
  - a. een inrichting voor de verkoop van motorbrandstoffen - met LPG -, met de daarbij behorende boven- en ondergrondse voorzieningen, erven en in- en uitritten, alsmede, uitsluitend in combinatie hiermee, voor overige detailhandel met een b.v.o. van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
  - b. een LPG tank ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding ‘LPG tank’;
  - c. een LPG vulpunt ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding ‘LPG vulpunt’;
  - d. een LPG afleverzuil ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding ‘LPG afleverzuil’;
  - e. de bestemmingen “waterkering” en “archeologisch waardevol gebied C”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken en installaties ten dienste van de in dat lid gegeven bestemming worden gebouwd, waarvoor geldt dat:
  - a. van de gebouwen de grondoppervlakte in totaal maximaal 250 m<sup>2</sup> en de hoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
  - b. van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, de hoogte maximaal 8 meter mag bedragen, met uitzondering van de ontluchtingsschachten.
3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder e, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van ter zake is bepaald.

## **Artikel 20 - Parkeerterrein**

1. De gronden, aangewezen voor “parkeerterrein”, zijn bestemd voor:
  - a. een onoverdekte parkeergelegenheid, ter voorziening in de behoefte aan ruimte voor het parkeren en stallen van motorvoertuigen en (brom-)fietsen, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, groenvoorzieningen;
  - b. de bestemmingen “archeologisch waardevol gebied C” en “hoofdwatgang”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.



2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals straatmeubilair, muurtjes, trappen en pergola's.
3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van ter zake is bepaald.

#### **Artikel 21 - Watersport, jachthaven**

1. De gronden, aangewezen voor "watersport, jachthaven", zijn bestemd voor:
  - a. een jachthaven ten dienste van de pleziervaart, met de daarbij behorende voorzieningen als kaden, dammen, glooiingen en taluds;
  - b. bij de onder a bedoelde jachthaven behorende bouwwerken als een botenloods, een botenhelling, clubgebouwen, een zeilschool;
  - c. reparatiewerkplaatsen t.b.v. de pleziervaart;
  - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, als een brug, een duiker, een aanlegsteiger, een beschoeiing, een meerpaal;
  - e. ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen;
  - f. de bestemmingen "waterkering", "archeologisch waardevol gebied C" en "hoofdwatergang", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming als bedoeld in het eerste lid onder f, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

#### **Artikel 22 - Water I en II**

1. De gronden, aangewezen voor "water I", zijn bestemd voor:
  - a. singels en waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding, met de daarbij behorende voorzieningen zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
  - b. de bestemmingen "leiding", "archeologisch waardevol gebied A en C" en "hoofdwatergang", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. De gronden, aangewezen voor "water II", zijn bestemd voor:
  - a. de waterhuishouding en verkeersdoeleinden te water, met de daarbij behorende voorzieningen zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
  - b. de bestemmingen "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied C", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
3. Op de in het eerste lid bedoelde gronden is geen bebouwing toegestaan, behoudens bouwwerken geen gebouwen zijnde van waterbouwkundige aard en/of recreatieve aard, zoals een brug, een duiker, een steiger een vlonder.
4. Op de in het tweede lid bedoelde gronden is geen bebouwing toegestaan, behoudens:
  - a. bouwwerken geen gebouwen zijnde van waterbouwkundige en/of recreatieve aard, zoals kademuren, duikers, aanlegsteigers, vlonders, meerpalen en remmingwerken, met dien verstande dat bruggen niet zijn toegestaan;
  - b. bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de geleiding van het verkeer te water, zoals lichtopstanden en bakens;
  - c. laad- en voorzieningen gericht op en noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van de bedrijven die toegelaten zijn krachtens de aangrenzende bestemming "bedrijven IV B".
5. In aanvulling op het bepaalde in het tweede lid geldt dat ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'woonboten toegestaan', de gronden tevens zijn bestemd voor het innemen van maximaal 14 ligplaatsen voor woonboten, met dien verstande dat de hoogte van de woonboten maximaal 5,5 meter mag bedragen (gemeten vanaf de waterspiegel), met uitzondering van 2 woonboten waarvoor een hoogte is toegestaan van maximaal 8 meter.
6. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder b en het tweede lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

## **Artikel 23 - Groen**

1. De gronden, aangewezen voor "groen", zijn bestemd voor:
  - a. park, plantsoen, openbare nutsvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen, speelgelegenheden, ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
  - b. de bestemmingen "leiding", "archeologisch waardevol gebied A en C" en "hoofdwatgang", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede als zodanig zijn bestemd in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijk) met een diepte van ten hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,2 meter boven maaiveld.
3. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid geldt dat ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'tramtracé toegestaan', tevens voorzieningen voor trambanen met bovenleidingen en bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan.
4. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, speelelementen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, openbare nutsvoorzieningen met een inhoud van maximaal 60 m<sup>3</sup>, de in het tweede lid bedoelde overhangende delen, de in het derde lid bedoelde kunstwerken, zomede bouwwerken geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard zoals een brug, een duiker.
5. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

## **Artikel 24 - Leiding**

1. De gronden, aangewezen voor "leiding", zijn bestemd voor:
  - a. een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding, met een diameter van 12 inch en een druk van 40 bar, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding '1', met de daarbij behorende voorzieningen;
  - b. de bestemmingen "speel- en sportvoorzieningen", "verkeersweg", "verblijfsgebied", "water I", "groen" en "hoofdwatgang", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in het eerste lid onder a bedoelde leiding worden gebouwd.

### *Vrijstelling*

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van krachtens het eerste lid onder b toegestane bebouwing, mits de belangen van de hogedruk aardgastransportleiding niet worden geschaad. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de leidingbeheerder te overleggen. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling voorschriften verbinden ter bescherming van de belangen van de hogedruk aardgastransportleiding.

### *Aanlegvergunning*

4. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
  - a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
  - b. het uitvoeren van heikwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen;
  - c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen en afgraven alsmede door ophogen;
  - d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
  - e. het verrichten van graafwerkzaamheden.

Een aanlegvergunning wordt verleend, indien daardoor het doelmatig functioneren van de leiding niet onevenredig wordt of kan worden aangetast. Alvorens de aanlegvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de leidingbeheerder te overleggen.

5. Het bepaalde in het vierde lid van dit artikel is niet van toepassing op normale werkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavig gebied.
6. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

## **Artikel 25 - Waterkering**

1. De gronden, aangewezen voor "waterkering", zijn bestemd voor:
  - a. waterkering met de daarbij behorende waterstaatswerken zoals taluds, glooiingen en onderhoudswegen, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals duikers, keerwanden en beschoeiingen;
  - b. de bestemmingen "bedrijven II, III, IV A en IV B", "gemengde bebouwing I", "woningen, laagbouw", "kantoren", "horeca", "watersport, jachthaven", "water II", "tuin", "verblijfsgebied", "verkooppunt voor motorbrandstoffen", "verkeersweg" en "hoofdwatgang", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend de in het eerste lid onder a bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

### *Vrijstelling*

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van krachtens het eerste lid onder b toegestane bebouwing, mits de belangen van de waterstaat niet worden geschaad. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de dijkbeheerder te overleggen. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling voorschriften verbinden ter bescherming van de belangen van de waterstaat.
4. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

## **Artikel 26 - Archeologisch waardevol gebied A, B en C**

1. De gronden aangewezen voor "archeologisch waardevol gebied A, B en C", zijn bestemd voor:
  - a. behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden;
  - b. alle overige bestemmingen, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien van palen en het slaan van damwanden) dienen te worden verricht die:
  - a. dieper reiken dan 5,0 meter beneden NAP en tevens een terreinoppervlak vanaf 100m<sup>2</sup> beslaan (gebied A);
  - b. dieper reiken dan 2,5 meter boven NAP en tevens een terreinoppervlak vanaf 100m<sup>2</sup> beslaan (gebied B);
  - c. dieper reiken dan 1,50 meter beneden maaiveld en tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m<sup>2</sup> beslaan (gebied C).

### *Vrijstelling*

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid, voor het bouwen van krachtens het eerste lid onder b toegestane bebouwing, mits de archeologische waarden niet worden geschaad.

Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de bouwvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige te overleggen.

Aan een vrijstelling kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch (voor)onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam of een andere op archeologisch gebied deskundige.

### *Aanlegvergunning*

4. a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders graafwerkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die:

- I. dieper reiken dan 5,00 meter beneden NAP (gebied A) en die tevens een terreinoppervlak vanaf 100m<sup>2</sup> beslaan;
- II. dieper reiken dan 2,50 meter boven NAP (gebied B) en die tevens een terreinoppervlak vanaf 100m<sup>2</sup> beslaan;
- III. dieper reiken dan 1,50 meter beneden maaiveld (gebied C) en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200m<sup>2</sup> beslaan.

Een aanlegvergunning geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

Een aanlegvergunning wordt verleend indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens de aanlegvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige te overleggen.

- b. Aan een aanlegvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:
- I. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  - II. de verplichting tot het doen van archeologisch (voor)onderzoek;
  - III. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door de archeologisch deskundige.

5. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

## **Artikel 27 - Hoofdwatgang**

1. De gronden aangewezen voor "hoofdwatgang", zijn bestemd voor:
  - a. het gebruik als waterberging en vrij doorstromingsgebied van water, met de daarbij behorende voorzieningen;
  - b. de bestemmingen "bedrijven III", "speel- en sportvoorzieningen", "tuin", "gemaal", "verkeersweg", "verblijfsgebied", "parkeerterrein", "watersport, jachthaven", "water I", "groen", "leiding" en "waterkering", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van het in het eerste lid onder a bedoeld gebruik, worden gebouwd.

### *Vrijstelling*

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van krachtens het eerste lid onder b toegestane bebouwing, mits de belangen van de hoofdwatgang niet worden geschaad.

Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de beheerder van de hoofdwatgang te overleggen. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling voorschriften verbinden ter bescherming van de belangen van de hoofdwatgang.

4. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

## Aanvullende bepalingen

### Artikel 28 - Algemene vrijstelling

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan:

#### *Kleine bouwwerken*

- a. voor de bouw van - niet voor bewoning bestemde - kleine bouwwerken van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes voor verkeersdiensten, transformatorgebouwtjes, verdeelkasten, gasdrukregel- en meetstations, gemaalgebouwtjes, met dien verstande, dat de inhoud van een bouwwerk, als hier bedoeld, niet meer mag bedragen dan 60 m<sup>3</sup>;

#### *Begrenzing weg(profiel), bouwblok, terrein*

- b. indien op ondergeschikte punten een geringe afwijking in de begrenzing, het beloop of het profiel van een weg, de ligging of de vorm van een bouwblok of een terrein c.q. waterloop of de hoogte van een bouwwerk in het belang van het te verwachten verkeer, de volkshuisvesting en/of een behoorlijke bebouwing c.q. inrichting noodzakelijk is, dan wel de noodzaak daartoe bij uitzetting van het plan op het terrein blijkt, met dien verstande dat hierdoor de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;

#### *Hoogte, begane grondlaag*

- c. voor zover het betreft het bepaalde ten aanzien van de maximaal toegelaten hoogte van een begane-grondlaag en/of achterbouw, door hiervoor een maat van ten hoogste 5 meter toe te staan in gevallen waarin dit ten behoeve van het behoorlijk functioneren van de in het desbetreffende gebouw gesitueerde vestiging van een winkel, bedrijf of instelling nodig is en een uit stedenbouwkundig oogpunt verantwoorde aansluiting op de omgeving is gewaarborgd;

#### *Bouwhoogte, kap*

- d. ten behoeve van overschrijding van de toegestane maximale bouwhoogte, als bedoeld in artikel 2, lid 3, onder b, voor de bouw van een kap met grotere hellingshoeken, dan voortvloeit uit het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte, met dien verstande, dat de dakhellingen niet meer dan 40 graden mogen bedragen.

### Artikel 29 - Wijziging van het plan

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan te wijzigen:

#### *Bestemmingsgrenzen*

- a. ten behoeve van de op de plankaart aangegeven bestemmingsgrenzen, in dier voege dat deze maximaal 10 meter mogen verschuiven, ingeval:
  - de toe te passen verkavelingswijze daartoe aanleiding geeft;
  - stedenbouwkundige redenen daartoe aanleiding geven.

Een en ander met dien verstande dat ten aanzien van de bij de opschuiving betrokken gronden de voorschriften zullen gelden die betrekking hebben op de bestemming waarvan de grenzen worden verruimd en de ter zake toepasselijke milieuregelgeving niet wordt overschreden.

#### *10<sup>6</sup> Plaatsgebonden Risicocontour LPG*

- b. ten behoeve van de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten door middel van het verkleinen dan wel het opheffen van de op de plankaart aangegeven 10<sup>6</sup> Plaatsgebonden Risicocontour LPG. Een en ander op voorwaarde dat de doorzet van LPG zoals deze is vastgelegd in de milieuvergunning daartoe aanleiding geeft respectievelijk blijkens revisie van de milieuvergunning de doorzet van LPG is stopgezet.

#### *Bouwen in te wijzigen plangedeelte*

2. Het bouwen van de in het eerste lid onder a bedoelde bouwwerken of de in het eerste lid onder b bedoelde (beperkt) kwetsbare objecten is slechts toegestaan overeenkomstig een door Gedeputeerde Staten goedgekeurde wijziging van het bestemmingsplan.

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid ten behoeve van het bouwen overeenkomstig een in voorbereiding zijnde wijziging van dit bestemmingsplan na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten, tenzij Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de wijziging geen goedkeuring behoeft en er gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp-wijzigingsplan zijn ingebracht.

#### *Procedure*

4. Alvorens een wijziging ingevolge het eerste lid vast te stellen, dan wel een verklaring van geen bezwaar, als bedoeld in het voorgaande lid, aan te vragen, stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden gedurende zes weken in de gelegenheid eventuele zienswijzen tegen het ontwerp voor de wijziging, dan wel tegen het desbetreffende bouwplan schriftelijk bij hun college kenbaar te maken. Het ontwerp voor de wijziging dan wel het bouwplan, ligt daartoe gedurende deze termijn ter inzage. Burgemeester en wethouders voegen een afschrift van de ingediende zienswijzen onderscheidenlijk bij hun verzoek tot goedkeuring van de wijziging, dan wel bij de aanvraag om de verklaring van geen bezwaar aan Gedeputeerde Staten.

### **Artikel 30 - Gebruik**

1. Het is verboden de in dit bestemmingsplan gelegen onbebouwde gronden en de in het plan gelegen bouwwerken geheel of gedeeltelijk te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven, op een wijze of tot een doel, strijdig met de daaraan in het plan gegeven bestemming(en) en/of het volgens de voorschriften uitsluitend toegestane gebruik, dan wel met de uit deze voorschriften voortvloeiende aard van de bebouwing.

#### *Vrijstelling*

2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **Artikel 31 - Overgangsbepaling**

#### *Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken*

1. Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan dan wel daarna gebouwd worden of kunnen worden met inachtneming van het bepaalde in de Woningwet, en die afwijken of zouden afwijken van dit plan, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijkingen van dit plan niet worden vergroot en behoudens onteigening overeenkomstig de wet:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na verwoesting door een calamiteit worden herbouwd, mits de desbetreffende bouwaanvraag wordt aangevraagd binnen twee jaar nadat deze calamiteit heeft plaatsgevonden.

#### *Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik*

2. Het ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan bestaande gebruik van onbebouwde gronden en van bouwwerken, dat in strijd is met dit bestemmingsplan, mag worden voortgezet en zodanig worden gewijzigd, dat het in dezelfde als wel in mindere mate strijdigheid met dit bestemmingsplan oplevert.

#### *Uitzonderingen op het overgangsrecht*

3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.
4. Het tweede lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.

### **Artikel 32 - Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 24 vierde lid, artikel 26 vierde lid of artikel 30 eerste lid, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de Economische Delicten.

### **Artikel 33 - Naamgeving**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam "Voorschriften bestemmingsplan Zomerland-Sportdorp".



## Lijst van bedrijfsactiviteiten

### Toelichting

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten geeft aan welke bedrijven binnen het plangebied in beginsel zijn toegestaan. Alle bedrijfsactiviteiten zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij milieucategorie 1 betekent dat een bedrijfstype weinig potentiële milieuhinder veroorzaakt en milieucategorie 5 of 6 veel milieuhinder veroorzaakt.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft de lijst van bedrijfstypen ingedeeld aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 (SBI'93) van het CBS. Voor de zonering en de bij de zones behorende bedrijfscategorieën is uitgegaan van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering – 2001". Per type bedrijf zijn afstanden gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De lijst van bedrijfsactiviteiten volgt de publicatie van de VNG, maar met een algemeen verschil. De lijst gaat alleen over activiteiten die in een bedrijfsbestemming zijn toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld sport- en recreatieve voorzieningen niet opgenomen, omdat die in Rotterdam een aparte bestemming zijn.

### Indicatie milieuhinder

Om inzicht te krijgen in de toekomstige invloed die elk bedrijfstype op de woonomgeving heeft, is per type bedrijf de potentiële milieubelasting bepaald. Deze potentiële milieubelasting is een indicatie voor de hinder afkomstig van een bedrijf, wat wil zeggen dat de afstanden niet de feitelijke milieuhinder geven, maar gebaseerd zijn op indicatieve gegevens uitgaande van een gemiddeld modern bedrijf, representatief voor die specifieke bedrijfsvoering. De afstanden hebben derhalve een indicatief karakter. De potentiële milieubelasting wordt bepaald door de activiteiten van een bedrijf. De afstanden zijn onder andere vastgesteld aan de hand van ervaringen in de praktijk. Hierbij is rekening gehouden met het karakter van het plangebied en de omgeving.

### Continu en zonering

In de tabel is achter de afstand voor geluid – waar van toepassing – de letter C voor continu opgenomen. Hiermee is dan aangegeven dat de meeste bedrijven binnen het betreffende type continu in bedrijf zijn met die activiteiten die bepalend zijn voor het geluidniveau. Voorts is achter de afstand voor geluid – waar van toepassing – de letter Z van zonering opgenomen. Het gaat hier om bedrijven die zeer veel geluid produceren en als zodanig in het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit bij de Wet milieubeheer zijn aangewezen. Als deze bedrijven in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, dan moet door de Provincie rondom het betreffende bedrijventerrein een toetsingszone worden vastgesteld.

### Indices

In de tabel zijn indices opgenomen voor verkeer en visuele hinder. De verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn kwalitatief beoordeeld en weergegeven met een index. De index loopt van 1 tot 3, waarbij 1 staat voor geen of een geringe emissie of hinder, 2 voor aanzienlijke en 3 voor zeer ernstige emissie of hinder. De verkeersaantrekkende werking heeft betrekking op al het autovervoer van en naar de inrichting. De index voor visuele hinder is een zeer grove indicator voor de visuele inpasbaarheid van bedrijven.

### Opmerkingen

In de laatste kolommen van de tabel zijn B, D of L geplaatst voor opmerkingen over Bodem, Divers en Lucht. De letter B is gegeven indien een gemiddeld bedrijf binnen dat type een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft. Daarmee is de index een hulpmiddel bij de selectie van toelaatbare bedrijven op gevoelige gronden. De letter D geeft aan dat het betreffende bedrijfstype zeer divers is en tot een grotere diversiteit in afstanden kan leiden. Dit geldt vaak voor chemische bedrijven. De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is vaak niet te vertalen in een standaardafstand tot mensen of gevoelige bestemmingen. Als de letter L in de tabel is vermeld kunnen er overwegingen zijn om de genoemde grootste afstand te verhogen.

De aanbevolen indicatieve afstand tussen een bedrijf en woningen:

categorie 1: afstand tot woningen 0 of 10 meter

categorie 2: afstand tot woningen 30 meter

categorie 3: afstand tot woningen 50 of 100 meter

categorie 4: afstand tot woningen 200 of 300 meter

categorie 5: afstand tot woningen 500, 700 of 1000 meter

categorie 6: afstand tot woningen 1500 meter

#### Plangebied

Voor dit plangebied zijn geen bedrijven toegelaten uit een categorie hoger dan categorie 4, deze zijn dan ook niet in deze lijst opgenomen.

#### Strategische milieubeoordeling

Wanneer de bedrijvenlijst behorend bij het bestemmingsplan mogelijkheden biedt om MER-(beoordelings)plichtige bedrijven te vestigen geeft het bestemmingsplan daarmee het kader, zoals bedoeld in de Europese richtlijn (2001/42EG) en zal in dat geval voor het bestemmingsplan een planm.e.r. gevoerd moeten worden. De richtlijn voor de planm.e.r. is bedoeld om milieu-effecten van plannen en programma's tijdens de voorbereiding daarvan in beeld te brengen in een milieurapport (een PlanMER). Voor de zwaardere milieucategorieën is in de meeste gevallen een planm.e.r. nodig.

Door het toestaan van enkele activiteiten uit de oorspronkelijke VNG-lijst is in die gevallen voor het plan een planm.e.r. nodig. De lijst van bedrijfsactiviteiten die in dit plan is opgenomen is geschoond van activiteiten die MER-(beoordelings)plichtig zijn. Daarnaast is van een aantal activiteiten uit de standaard VNG-lijst de hoeveelheid of productiecapaciteit beperkt, deze aanpassing is aangegeven met een "a" in de derde kolom.

Het gebruik van een aangepaste lijst voorkomt dat dit plan onbedoeld toch het kader biedt voor een MER-(beoordelings)plichtige activiteit. Er is derhalve geen een planm.e.r. noodzakelijk voor het bestemmingsplan Zomerland-Sportdorp.

cat 1-4 aangepast m.b.t. SMB

SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden					Indices		grootste afstand	categorie	Opmerkingen				
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer			visueel	bodem (B)	divers (D)	lucht (L)	
01	-		LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW														
0112	0		Tuinbouw:														
0112	6		- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	30	30	C		10	1	1	30	2	B			
0125	0		Fokken en houden van overige dieren:														
0125	4		- maden, wormen e.d.	100	0	30	C		10	1	1	100	3				
05	-		VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN														
0501.1		a	Zeevisserijbedrijven, productiecapaciteit < 800 ton/jaar	100	0	100	C		50	2	2	100	3				
0501.2		a	Binnenvisserijbedrijven, productiecapaciteit < 800 ton/jaar	50	0	50	C		30	1	1	50	3				
15	-		VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN														
151	0		Slachterijen en overige vleesverwerking:														
151	1	a	- slachterijen en pluimveeslachterijen, productiecap. < 20.000 ton/jaar	100	0	100	C		30	2	1	100	3			D	
151	4		- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken	100	0	100	C		50	2	2	100	3				
151	5	a	- loonslachterijen, productiecapaciteit < 20.000 ton/jaar	50	0	50			10	1	1	50	3				
152	0		Visverwerkingsbedrijven:														
152	2	a	- conserveren, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	200	0	100	C		30	2	2	200	4				
152	3	a	- roken, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	300	0	50	C		0	1	2	300	4				
152	4	a	- verwerken anderszins, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	300	10	50	C		30	2	2	300	4			D	
1531			Aardappelproducten fabrieken	300	30	200	C		50	2	2	300	4				
1532, 1533	0		Groente- en fruitconservenfabrieken:														
1532, 1533	1		- jam	50	10	100	C		10	1	1	100	3				
1532, 1533	2		- groente algemeen	100	10	100	C		10	2	2	100	3				
1532, 1533	3		- met koolsoorten	200	10	100	C		10	2	2	200	4				
1532, 1533	4		- met drogerijen	300	10	200	C		30	2	2	300	4				
1532, 1533	5		- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C		10	2	2	300	4				
1541	0		Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:														
1541	1	a	- productiecapaciteit < 32.000 ton/jaar	200	30	100	C		30	3	2	200	4	B			
1542	0		Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:														
1542	1	a	- productiecapaciteit < 32.000 ton/jaar	200	10	100	C		100	3	2	200	4	B			
1551	0		Zuivelproducten fabrieken:														
1551	3	a	- melkproducten fabrieken verwerkingscapaciteit < 25.000 ton/jaar	50	0	100	C		30	2	1	100	3				
1551	5	a	- overige zuivelproducten fabrieken, verwerkingscap. < 25.000 ton/jaar	50	50	300	C		50	3	2	300	4				
1552		a	Consumptie-ijsfabrieken, productiecapaciteit < 25.000 ton/jaar	50	0	100	C		50	2	2	100	3				
1562	0		Zetmeelfabrieken:														
1562	1		- productiecapaciteit < 10 ton/uur	200	50	200	C		30	1	2	200	4				
1562	2	a	- productiecapaciteit >= 10 ton/uur en < 20 ton/uur	300	100	300	C	Z	50	2	3	300	4				

cat 1-4 aangepast m.b.t. SMB

SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden					Indices		grootste afstand	categorie	Opmerkingen			
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer			visueel	bodem (B)	divers (D)	lucht (L)
1581	0		Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:													
1581	1		- verwerkingscapaciteit < 2500 kg meel/week	30	10	30	C		10	1	1	30	2			
1581	2		- Brood- en beschuifabrieken	100	30	100	C		30	2	2	100	3			
1582			Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30	2	2	100	3			
1584	0		Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:													
1584	2	a	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, prod.cap. < 8.000 ton/jaar	100	30	50			30	2	2	100	3			
1584	3	a	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden, prod.cap. < 8.000 ton/jaar	300	30	50			30	2	2	300	4			
1585			Deegwarenfabrieken	50	30	10			10	2	2	50	3			
1586	0		Koffiebranderijen en theepakkerijen:													
1586	2		- theepakkerijen	100	10	30			10	2	1	100	3			
1587		a	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden, prod.cap. < 8.000 ton/jaar	200	30	50			10	2	1	200	4			
1589		a	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	200	30	50			30	2	2	200	4		D	
1589.1		a	Bakkerijgrondstoffenfabrieken, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	200	50	50			50	2	2	200	4			
1589.2	0		Soep- en soeparomafabrieken:													
1589.2	1	a	- zonder poederdrogen, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	100	10	50			10	2	2	100	3			
1589.2	2	a	- met poederdrogen, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	300	50	50			50	2	2	300	4			
1589.2		a	Bakmeel- en puddingpoederfabrieken, productiecap. < 8.000 ton/jaar	200	50	50			30	2	2	200	4			
1593 t/m 1595			Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0	1	1	30	2			
1596		a	Bierbrouwerijen, productiecapaciteit < 60 miljoen liter/jaar	300	30	100	C		50	2	2	300	4			
1597		a	Mouterijen, productiecapaciteit < 32.000 ton/jaar	300	50	100	C		30	2	2	300	4			
1598		a	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken, prod.cap. < 16 miljoen liter/jaar	10	0	100			10	3	2	100	3			
16	-		VERWERKING VAN TABAK													
160			Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C		30	2	1	200	4			
17	-		VERVAARDIGING VAN TEXTIEL													
171			Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30	2	1	100	3			
172	0		Weven van textiel:													
172	1		- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0	2	1	100	3			
172	2		- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300		Z	50	3	2	300	4			
173			Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10	2	2	50	3	B		
174, 175			Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10	1	1	50	3			
1751			Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200			10	2	2	200	4	B		L
176, 177			Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10	1	2	50	3			
18	-		VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT													
181			Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0	1	1	50	3			

cat 1-4 aangepast m.b.t. SMB

SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden					Indices		grootste afstand	categorie	Opmerkingen			
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer			visueel	bodem (B)	divers (D)	lucht (L)
182			Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			30	2	2	30	2			
183			Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10	1	1	50	3	B		L
19	-		VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)													
192			Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30			10	2	2	50	3		D	
193			Schoenenfabrieken	50	10	50			10	2	1	50	3			
20	-		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.													
2010.1		a	Houtzagerijen, productiecapaciteit < 120.000 m³/jaar	0	50	100			10	2	2	100	3			
2010.2	0		Houtconserveringsbedrijven:													
2010.2	1	a	- met creosootolie, productiecapaciteit < 120.000 m³/jaar	200	30	50			10	2	2	200	4	B		L
2010.2	2	a	- met zoutoplossingen, productiecapaciteit < 120.000 m³/jaar	10	30	50			10	2	1	50	3	B		
202		a	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken, productiecap. < 120.000 m³/jaar	100	30	100			10	3	2	100	3	B		
203, 204		a	Timmerwerf fabrieken, productiecapaciteit < 120.000 m³/jaar	0	30	100			0	2	2	100	3			
205		a	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerf fabrieken, prod.cap. < 120.000 m³/jaar	10	30	30			0	1	1	30	2			
21	-		VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN													
2111		a	Vervaardiging van pulp, productiecapaciteit < 80 ton/dag	200	100	200	C		50	3	2	200	4			
2112	0		Papier- en kartonfabrieken:													
2112	1		- productiecapaciteit < 3 ton/uur	50	50	50	C		30	1	2	50	3			
212			Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	2	2	100	3			
2121.2	0		Golfkartonfabrieken:													
2121.2	1		- productiecapaciteit < 3 ton/uur	30	30	100	C		30	2	2	100	3			
22	-		UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
2221			Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10	3	2	100	3	B		L
2222			Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10	3	2	100	3	B		
2222.6			Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0	1	1	30	2	B		
2223	A		Grafische afwerking	10	0	10			0	1	1	10	1			
2223	B		Binderijen	30	0	30			0	2	1	30	2			
2224			Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10	2	1	30	2	B		
2225			Overige grafische activiteiten	30	0	30			10	2	1	30	2	B	D	
223			Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10			0	1	1	10	1			
23	-		AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN													
2320.2	A		Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	2	2	100	3	B		L
24	-		VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN													
2414.2	0		Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):													
2414.2	1		- productiecapaciteit < 50.000 ton/jaar	300	0	200	C		100	2	2	300	4	B		L
243		a	Verf, lak en vernisfabrieken, productiecapaciteit < 80.000 ton/jaar	300	30	200	C		300	3	2	300	4	B	D	L

cat 1-4 aangepast m.b.t. SMB

SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden					Indices		grootste afstand	categorie	Opmerkingen				
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer			visueel	bodem (B)	divers (D)	lucht (L)	
2441	0		Farmaceutische grondstoffenfabrieken:														
2441	1		- productiecapaciteit < 1.000 ton/jaar	200	10	200	C			300	1	2	300	4	B		L
2442	0		Farmaceutische productenfabrieken:														
2442	1		- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50				50	2	1	50	3	B		L
2442	2		- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30				10	2	1	30	2			
2462	0		Lijm- en plakmiddelenfabrieken:														
2462	1	a	- zonder dierlijke grondstoffen, productiecapaciteit < 40.000 ton/jaar	100	10	100				50	3	2	100	3	B		L
2464		a	Fotochemische productenfabrieken, productiecap. < 40.000 ton/jaar	50	10	100				50	3	2	100	3	B		L
2466	A		Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50				50	3	2	50	3	B		
2466	B	a	Overige chemische productenfabrieken niet elders genoemd, productiecapaciteit < 40.000 ton/jaar	200	30	100	C			200	2	2	200	4	B	D	L
247		a	Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken, prod.cap.< 40.000 ton/jaar	300	30	300	C			200	3	3	300	4	B		L
25	-		VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF														
2511			Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C			100	2	2	300	4	B		
2512	0		Loopvlakvernieuwingsbedrijven:														
2512	1		- vloeropp. < 100 m2	50	10	30				30	1	1	50	3			
2512	2		- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100				50	2	2	200	4	B		
2513			Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50				50	1	2	100	3		D	
26	-		VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN														
261	0		Glasfabrieken:														
261	1		- glas en glasproducten, productiecapaciteit < 5.000 ton/jaar	30	30	100				30	1	1	100	3			L
261	3		- glaswol en glasvezels, productiecapaciteit < 5.000 ton/jaar	300	100	100				30	1	1	300	4			L
2615		a	Glasbewerkingsbedrijven, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	10	50	50				30	1	1	50	3			
262, 263	0		Aardewerkfabrieken:														
262, 263	1		- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	50	30				10	1	1	50	3			L
262, 263	2		- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	100	100				30	2	2	100	3			L
264	A	a	Baksteen en baksteenelementenfabrieken, productiecap. < 80 ton/dag	30	200	200				30	2	2	200	4			L
264	B	a	Dakpannenfabrieken, productiecapaciteit < 80 ton/dag	50	200	200				30	2	2	200	4			
2652	0		Kalkfabrieken:														
2652	1	a	- productiecapaciteit < 80.000 ton/jaar	30	200	200				30	2	2	200	4			
2653	0		Gipsfabrieken:														
2653	1	a	- productiecapaciteit < 80.000 ton/jaar	30	200	200				30	2	2	200	4			
2661.1	0		Betonwarenfabrieken:														
2661.1	1	a	- zonder persen, triltafels en bekistingtrillers, prod.cap. < 80.000 ton/jaar	10	100	200				30	2	2	200	4	B		

cat 1-4 aangepast m.b.t. SMB

SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden					Indices		grootste afstand	categorie	Opmerkingen			
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer			visueel	bodem (B)	divers (D)	lucht (L)
2661.1	2	a	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, prod.cap.< 80.000 ton/jaar	10	100	300			30	2	2	300	4	B		
2661.2	0		Kalkzandsteenfabrieken:													
2661.2	1	a	- productiecapaciteit < 80.000 ton/jaar	10	100	100			30	2	2	100	3			
2661.2	2		- productiecapaciteit >= 100.000 ton/jaar	30	300	300		Z	30	3	3	300	4			
2662		a	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken, prod.cap. < 80.000 ton/jaar	50	100	100			30	2	2	100	3			
2663, 2664	0		Betonmortelcentrales:													
2663, 2664	1	a	- productiecapaciteit < 40 ton/uur	10	100	100			10	3	2	100	3			
2663, 2664	2		- productiecapaciteit >= 100 ton/uur	30	200	300		Z	10	3	3	300	4			
2665, 2666	0		Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:													
2665, 2666	1		- productiecapaciteit < 100 ton/dag	10	100	100			100	2	2	100	3			
2665, 2666	2	a	- productiecapaciteit >= 100 ton/dag en < 400 ton/dag	30	200	300		Z	200	3	2	300	4	B		
267	0		Natuursteenbewerkingsbedrijven:													
267	1		- zonder breken, zeven en drogen	0	30	100			0	1	2	100	3		D	
267	2		- met breken, zeven of drogen, verwerkingscapaciteit < 100.000 ton/jaar	10	100	300			10	1	2	300	4			
2681			Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	50	50			10	1	2	50	3		D	
2682	B0		Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):													
2682	B1	a	- steenwol, productiecapaciteit < 80 ton/dag	100	200	300	C	Z	30	2	2	300	4			
2682	B2		- overige isolatiematerialen < 80 ton/dag	200	100	100	C		50	2	2	200	4			
2682	C		Minerale productenfabrieken niet elders genoemd, prod.cap. < 80 ton/dag	50	100	100			50	2	2	100	3		D	
27	-		VERVAARDIGING VAN METALEN													
273	0		Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:													
273	1	a	- productieoppervlak < 2.000 m2, productiecapaciteit < 12.000 ton/jaar	30	30	300			30	2	2	300	4			
28	-		VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)													
281	0		Constructiewerkplaatsen:													
281	1		- gesloten gebouw	30	30	100			30	2	2	100	3	B		
281	2		- in open lucht, productieoppervlak < 2.000 m2	30	50	200			30	2	2	200	4	B		
281	3		- in open lucht, productieoppervlak >= 2.000 m2	50	200	300		Z	30	3	3	300	4	B		
2821	0		Tank- en reservoirbouwbedrijven:													
2821	1		- productieoppervlak < 2.000 m2	30	50	300			30	2	2	300	4	B		
2822, 2830		a	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels, productieoppervlak < 8.000 m2	30	30	200			30	2	2	200	4	B		
284	A	a	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven, prod.oppervlak < 8.000 m2	10	30	200			30	1	2	200	4	B		
284	B	a	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., prod.opp.< 8.000 m2	50	30	100			30	2	2	100	3	B	D	
2851	0		Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:													
2851	1	a	- algemeen, productieoppervlak < 4.000 m2	50	50	100			50	2	2	50	3	B		L

cat 1-4 aangepast m.b.t. SMB

SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden					Indices		grootste afstand	categorie	Opmerkingen			
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer			visueel	bodem (B)	divers (D)	lucht (L)
2851	2	a	- scoperen (opspreiden van zink), productieoppervlak < 4.000 m2	50	50	100			30	2	2	50	3	B	D	L
2851	3	a	- thermisch verzinken, productieoppervlak < 4.000 m2	100	50	100			50	2	2	100	3	B		L
2851	4	a	- thermisch vertinnen, productieoppervlak < 4.000 m2	100	50	100			50	2	2	100	3	B		L
2851	5	a	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten), productieoppervlak < 4.000 m2	30	50	100			30	2	2	50	3	B		
2851	6	a	- anodiseren, eloxeren, productieoppervlak < 4.000 m2	50	10	100			30	2	2	100	3	B		
2851	7	a	- chemische oppervlaktebehandeling, productieoppervlak < 4.000 m2	50	10	100			30	2	2	100	3	B		
2851	8	a	- emaileren, productieoppervlak < 4.000 m2	100	50	100			50	1	1	100	3	B		L
2851	9	a	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen e.d.), productieoppervlak < 4.000 m2	30	30	100			50	2	2	30	2	B		
2851	10	a	- stralen, productieoppervlak < 4.000 m2	30	200	200			30	2	2	200	4	B	D	L
2851	11	a	- metaalharden, productieoppervlak < 4.000 m2	30	50	100			50	1	2	100	3	B	D	
2851	12	a	- lakspuiten en moffelen, productieoppervlak < 4.000 m2	100	30	100			50	2	2	100	3	B	D	L
2852			Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30	1	2	100	3	B	D	
287	A0		Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:													
287	A1		- productieoppervlak < 2.000 m2	30	50	200			30	2	2	200	4	B		
287	B	a	Overige metaalwarenfabrieken niet elders genoemd, productieoppervlak < 8.000m2	30	30	100			30	2	2	100	3	B		
29	-		VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN													
29	0		Machine- en apparatenfabrieken:													
29	1		- productieoppervlak < 2.000 m2	30	30	100			30	2	1	100	3	B	D	
29	2		- productieoppervlak >= 2.000 m2	50	30	200			30	3	2	200	4	B	D	
29	3		- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30	3	2	300	4	B	D	
30	-		VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS													
30	A		Kantoor machines- en computerfabrieken	30	10	50			30	1	1	50	3			
31	-		VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.													
311			Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	30	30			50	1	2	200	4	B		L
312			Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30			50	1	2	200	4	B		L
313			Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200			50	2	2	200	4		D	L
314			Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50	2	2	100	3	B		L
315			Lampenfabrieken	200	30	30			300	2	2	300	4	B		L
316			Elektrotechnische industrie niet elders genoemd	30	10	50			30	1	1	50	3			
32	-		VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.													
321 t/m 323			Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50			30	2	1	50	3	B	D	
3210			Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30	1	2	50	3	B		



cat 1-4 aangepast m.b.t. SMB

SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden					Indices		grootste afstand	categorie	Opmerkingen			
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer			visueel	bodem (B)	divers (D)	lucht (L)
33	-		VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN													
33	A		Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30			0	1	1	30	2			
34	-		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS													
341	0		Autofabrieken en assemblagebedrijven													
341	1		- productieoppervlak < 10.000 m2	100	10	200	C		30	3	2	200	4	B	D	
341	2		- productieoppervlak >= 10.000 m2	200	30	300		Z	50	3	2	300	4	B		L
3420.1		a	Carrosseriefabrieken, productieoppervlak < 8.000 m2	100	10	200			30	2	2	200	4	B		
3420.2		a	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken, productieoppervlak < 8.000 m2	30	10	200			30	2	2	200	4	B		
343		a	Auto-onderdelenfabrieken, productieoppervlak < 8.000 m2	30	10	100			30	2	2	100	3			
35	-		VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)													
351	0		Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:													
351	1		- houten schepen	30	50	50			10	1	1	50	3	B		
351	2		- kunststof schepen	100	50	100			50	1	1	100	3	B		
351	3		- metalen schepen < 25 m	50	100	200			30	1	2	200	4	B		
352	0		Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:													
352	1	a	- algemeen, productieoppervlak < 8.000 m2	50	30	100			30	2	2	100	3	B		
352	2	a	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW, productieoppervlak < 8.000 m2	50	30	300		Z	30	2	2	300	4	B		
353	0		Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:													
353	1	a	- zonder proefdraaien motoren, productieoppervlak < 200.000 m2	50	30	200			30	2	2	200	4	B		
354		a	Rijwiel- en motorrijwielafabrieken, productieoppervlak < 8.000 m2	30	10	100			30	2	2	100	3	B		
355		a	Transportmiddelenindustrie niet elders genoemd, productieoppervlak < 8.000 m2	30	30	100			30	2	2	100	3	B	D	
36	-		VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN niet elders genoemd													
361			Meubelfabrieken	50	50	100			30	2	2	100	3	B	D	
362			Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10	1	1	30	2	B		
363			Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10	2	2	30	2			
364			Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30	2	2	50	3			
365			Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30	2	2	50	3			
366			Vervaardiging van overige goederen niet elders genoemd	30	10	50			30	2	2	50	3		D	
37	-		VOORBEREIDING TOT RECYCLING													
372	A0		Puinbrekerijen en -malerijen:													
372	A1		- verwerkingscapaciteit < 100.000 ton/jaar	30	100	300			10	2	2	300	4			
372	B		Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100			50	2	2	300	4			
372	C		Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300	C		50	3	2	300	4	B		

cat 1-4 aangepast m.b.t. SMB

SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden					Indices		grootste afstand	categorie	Opmerkingen			
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer			visueel	bodem (B)	divers (D)	lucht (L)
40	-		PRODUCTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER													
40	B0		Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:													
40	B1		- < 10 MVA	0	0	30	C		10	1	1	30	2	B		
40	B2		- 10 - 100 MVA	0	0	50	C		30	1	1	50	3	B		
40	B3		- 100 - 200 MVA	0	0	100	C		50	1	2	100	3	B		
40	B4		- 200 - 1000 MVA	0	0	300	C	Z	50	1	2	300	4	B		
40	C0		Gasdistributiebedrijven:													
40	C1		- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300	C		100	1	1	300	4			
40	C4		- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	100	C		50	1	1	100	3			
40	D0		Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:													
40	D1	a	- stadsverwarming, thermisch vermogen < 160 MW	30	10	100	C		50	1	2	100	3			
41	-		WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER													
41	A0		Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:													
41	A2	a	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling, capaciteit < 1,2 miljoen m3 /jaar	10	0	50	C		50	1	2	50	3			
41	B0		Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:													
41	B1		- < 1 MW	0	0	30	C		10	1	1	30	2			
41	B2		- 1 - 15 MW	0	0	100	C		10	1	1	100	3			
41	B3		- >= 15 MW	0	0	300	C		10	1	2	300	4			
45	-		BOUWNIJVERHEID													
45	A		Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	10	30	50			10	1	1	50	3	B	D	
50	-		HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS													
501, 502, 504			Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10	2	1	30	2	B		
5020.4	A		Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10	1	1	100	3			
5020.4	B		Autobeklederijen	10	10	10			10	1	1	10	1			
5020.4	C		Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	1	1	50	3	B		L
5020.5			Autowasserijen	10	0	30			0	2	1	30	2			
51	-		GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING													
5121			Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	30			30	2	2	30	2			
5122			Grth in bloemen en planten	10	10	30			0	2	1	30	2			
5123			Grth in levende dieren	50	10	100	C		0	2	1	100	3			
5124			Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0	2	1	50	3			
5125, 5131			Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30			30	2	1	30	2			
5132, 5133			Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30			30	2	1	30	2			
5134			Grth in dranken	0	0	30			0	2	1	30	2			

cat 1-4 aangepast m.b.t. SMB

SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden						Indices		grootste afstand	categorie	Opmerkingen		
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer	visueel			bodem (B)	divers (D)	lucht (L)
5135			Grth in tabaksproducten	10	0	30			0	2	1	30	2			
5136			Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0	2	1	30	2			
5137			Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0	2	1	30	2			
5138, 5139			Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			30	2	1	30	2			
514			Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10	2	1	30	2			
5151.1	0		Grth in vaste brandstoffen:													
5151.1	1		- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	100	50			30	2	2	100	3			
5151.2	0		Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:													
5151.2	1	a	- vloeistoffen, opslagcapaciteit < 80.000 m3	50	0	50			200	2	2	200	4	B	D	L
5151.2	3	a	- tot vloeistof verdichte gassen, opslagcapaciteit < 80.000 m3	50	0	50			300	2	2	300	4		D	
5151.3			Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	100	0	30			50	2	2	100	3	B		
5152.1	0		Grth in metaalertsen:													
5152.1	1		- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300			10	3	3	300	4	B		
5152.2 / .3			Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100			10	2	2	100	3			
5153			Grth in hout en bouwmaterialen	0	10	50			10	2	2	50	3			
5154			Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	0	0	50			10	2	2	50	3			
5155.1			Grth in chemische producten	50	10	30			100	2	2	100	3	B	D	
5156			Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10	2	2	30	2			
5157			Autosloperijen	10	30	100			30	2	2	100	3	B		
5157.2 / .3			Overige groothandel in afval en schroot	10	30	100			10	2	2	100	3	B	D	
5162			Grth in machines en apparaten	0	0	30			0	2	2	30	2		D	
517			Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30			0	2	2	30	2			
52	-		DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN													
527			Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10			10	1	1	10	1			
55	-		LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING													
5552			Cateringbedrijven	30	0	10	C		10	1	1	30	2			
60	-		VERVOER OVER LAND													
601	0		Spoorwegen:													
601	2		- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300	C		300	3	2	300	4		D	
6021.1			Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100	C		0	2	2	100	3		D	
6022			Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
6023			Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0	2	1	100	3			
6024			Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	0	0	100	C		30	3	1	100	3			
603			Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	50	C		10	1	1	50	3	B	D	
63	-		DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER													

## cat 1-4 aangepast m.b.t. SMB

SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden					Indices		grootste afstand	categorie	Opmerkingen			
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer			visueel	bodem (B)	divers (D)	lucht (L)
6311.1	0		Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:													
6311.1	2	a	- stukgoederen, oppervlakte bedrijf < 20 hectare	0	30	300	C		100	3	3	300	4	B	D	
6311.1	7	a	- tankercleaning, oppervlakte bedrijf < 20 hectare	300	10	100	C		200	1	2	300	4	B		
6311.2	0		Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:													
6311.2	1	a	- containers, oppervlakte bedrijf < 20 hectare	0	10	300			50	2	2	300	4			
6311.2	2	a	- stukgoederen, oppervlakte bedrijf < 20 hectare	0	10	100			50	2	2	100	3	B	D	
6311.2	3		- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m2	30	200	300			30	2	2	300	4	B		
6311.2	5		- granen of meelsoorten, verwerkingscapaciteit < 500 ton/uur	50	300	200			50	2	2	300	4			
6311.2	7		- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300			50	2	2	300	4	B		
6311.2	10	a	- tankercleaning, oppervlakte bedrijf < 20 hectare	300	10	100			200	1	2	300	4	B		
6312			Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50	C		30	2	2	50	3		D	
64	-		POST EN TELECOMMUNICATIE													
641			Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
642	A		Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0	1	1	10	1			
642	B		TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	0	0	0	C		30	1	3	30	2		D	
71	-		VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN													
711			Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10	2	1	30	2			
712			Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50			10	2	1	50	3		D	
713			Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10	2	1	50	3	B	D	
714			Verhuurbedrijven voor roerende goederen niet elders genoemd	10	10	30			10	2	2	30	2		D	
72	-		COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE													
72	A		Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0	1	1	10	1			
73	-		SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK													
731			Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	1	1	30	2			
74	-		OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING													
747			Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			50	1	1	50	3	B	D	
7481.3			Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10	2	1	30	2	B		
7484.3			Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200	C		10	3	2	200	4			
7484.4			Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0	2	1	10	1			
75	-		OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN													
7525			Brandweerkazernes	0	0	50	C		0	1	1	50	3			
90	-		MILIEUDIENSTVERLENING													
9000.1	0		RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:													
9000.1	1	a	- < 40.000 inwonerequivalent	200	10	100	C		10	2	1	200	4			
9000.2	A		Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10	2	1	50	3			

## cat 1-4 aangepast m.b.t. SMB

SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden					Indices			grootste afstand	categorie	Opmerkingen		
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer	visueel			bodem (B)	divers (D)	lucht (L)
9000.2	B		Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	50	50			10	2	1	50	3	B		
9000.3	A0		Afvalverwerkingsbedrijven:													
9000.3	A4		- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10	1	2	50	3			L
9000.3	A5	a	- oplosmiddel terugwinning, verwerkingscapaciteit < 40 ton / dag	100	0	10			30	1	2	100	3	B	D	L
9000.3	A7		- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			10	1	1	30	2	B		L
9000.3	D0		Composteerbedrijven:													
9000.3	D2	a	- gesloten, verwerkingscapaciteit < 80 ton / dag	100	50	100			50	3	1	100	3	B		
93	-		OVERIGE DIENSTVERLENING													
9301.1	A		Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C		30	2	1	50	3			
9301.1	B		Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30	2	1	50	3			L
9301.2			Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	2	1	30	2	B		L
9301.3	A		Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0	1	1	30	2			



## **III BIJLAGEN**





## **INHOUDSOPGAVE BIJLAGEN**

- Reactie van de Provinciale Planologische Commissie d.d. 30 september 2003
- Verslag van de inspraakbijeenkomst d.d. 22 oktober 2003
- Positief advies REO Stadsregio Rotterdam d.d. 16 december 2004
- Besluiten Hogere Waarden 13 juni 2005





provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

De PPC is het overleg- en  
adviesorgaan zoals bedoeld  
in artikel 53 WRO

PPC-SECRETARIAAT

CONTACTPERSOON  
ing. H.L. de Lange  
DOORKIESNUMMER  
070 - 441 74 65  
E-MAIL  
lange-hl@pzh.nl

PROVINCIEHUIS  
Zuid-Hollandplein 1  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag

TELEFOON  
070 - 441 66 11  
FAX  
070 - 441 78 36  
WEBSITE  
www.pzh.nl

Tram 1 en 9 en bus 18, 67,  
88 en 90 stoppen  
bij het provinciehuis.  
Vanaf station Den Haag CS  
is het tien minuten lopen.  
De parkeerplaats voor  
auto's is beperkt.

adv@pzh.nl 010 933

## PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE

**dS+V ingekomen**  
- 2 OKT 2003

Commissie Zomerland  
Architectuurdienst dS+V  
Datum: - 1 OKT 2003  
Handtekening: dS+V

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam  
Directeur dS+V, hoofd afdeling Juridische Zaken  
Postbus 6699  
3002 AR Rotterdam

ONS KENMERK	UW KENMERK	BIJLAGEN	DATUM
DRM/PPC/2003/8032	2003/2334 dS+V	-	30 SEP 2003
<b>ONDERWERP</b>			
Overleg ex artikel 10 BRO, voorontwerpbestemmingsplan "Zomerland-Sportdorp"			

Geacht college,

Onze commissie besprak bovengenoemd plan in de vergadering van 4 september 2003. Hierbij berichten wij u onze opmerkingen.

### 1. INLEIDING

Het bestemmingsplan Zomerland-Sportdorp vervangt, geheel of gedeeltelijk, vijftien vigerende plannen uit de periode van 1937 tot en met 1986. Het plan heeft grotendeels een conserverend karakter. Er worden de volgende ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

- De locatie van het schippersinternaat (Stadionweg / Sportsingel) heeft de bestemming "Gemengde bebouwing II" gekregen. Het schippersinternaat zal voorlopig haar huidige functie behouden, maar deze bestemmingsregeling maakt een wijziging mogelijk naar 'gewone' woningbouw of een maatschappelijke functie.
- Op dit moment vinden activiteiten plaats ten behoeve van realisatie van het Medisch Centrum Rijnmond Zuid bij station Lombardijen. Het St. Claraziekenhuis, dat nu in het plangebied gelegen is, zal naar deze locatie verhuizen. Welke functie de huidige locatie van het Claraziekenhuis zal krijgen, is nog niet bekend. In het plan is het ziekenhuis bestemd voor maatschappelijke functies, zodat een andere maatschappelijke functie zonder planwijziging binnen deze panden is toegestaan.
- Ook de Hoeksteenkerk (momenteel leegstaand) heeft de bestemming Maatschappelijke voorzieningen gekregen. Er is momenteel een plan om hier een begrafenisonderneming te vestigen. De Hoeksteenkerk is aangewezen als een gemeentelijk monument.
- Door het plangebied komt een TramPluslijn te lopen, die het centrum van IJsselmonde via het station Feijenoord verbindt met het centrum. Het tracé wordt binnen onderhavig plan mogelijk gemaakt.

Het plangebied wordt in het streekplan Rijnmond 1996 aangeduid als stedelijk gebied, met de aanduiding 'bestaand bedrijfsterrein of in ontwikkeling'. In het streekplan is de Stadionweg aangemerkt als een wegverbinding van de tweede orde. Bij de rotonde in de Stadionweg, ter hoogte van de Stadionweg, is een zogenaamde B-locatie voor kantoren aangegeven.

## 2. BEOORDELING

### 2.1 Geluidhinder

In hoofdstuk 5.2 van de plandoelichting is aandacht besteed aan de geluidemissie vanwege diverse wegen, waarbij gebruik is gemaakt van gegevens uit 1998. Aandacht moet worden besteed aan de vraag in hoeverre deze gegevens voor de komende planperiode nog actueel zijn. De relatie van nieuwe ontwikkelingen tot de geluidsnorm moet door uw gemeente nader worden aangegeven. Hierbij ware ook na te gaan of de geluidhinder vanwege rijksweg A16 van belang is.

Voor zover de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder wordt overschreden, moet de procedure hogere grenswaarden voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn doorlopen. Dit geldt ook voor de TramPluslijn, mede in verband met de reconstructie van de Dwarsdijk (G1).

Het opheffen dan wel aanpassen van de geluidzone industrielawaai Stadionweg kan overeenkomstig artikel 61 van de Wet geluidhinder in het kader van de vaststelling van dit bestemmingsplan plaatsvinden. Het is ons niet duidelijk waarom van die mogelijkheid thans wordt afgezien, wij adviseren u dit alsnog in overweging te nemen (A).

Wij kunnen niet instemmen met het zonder meer weglaten van de geluidzone industrielawaai als aanduiding op de plankaart (G1).

Voor de overige terreinen met een bedrijfsbestemming (met categorie 3 toegelaten) moet in de planvoorschriften de vestiging van inrichtingen ex artikel 41 Wet geluidhinder expliciet worden uitgesloten (G1).

### 2.2 Luchtkwaliteit

In gebieden waar naar verwachting de indicator voor verkeersgerelateerde luchtverontreiniging 40 mg  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  stikstofdioxide blijvend wordt overschreden zijn geen gevoelige bestemmingen toegestaan.

Het plangebied grenst in het noordoostelijke deel aan de rijksweg A16. De invloedssfeer vanwege deze weg is volgens het RR-scenario als volgt. De overschrijdingszone (40-50 mg  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) vanwege deze weg ligt tot een afstand van ten hoogste 94 meter vanaf de rand van deze weg in het plangebied. In deze zone ligt een gedeelte van bestemming (bestaande bedrijfsbebouwing) BIII en een tweetal bestaande woningen aan de Bovenstraat. Ter plaatse wordt, voor zover is af te leiden uit de planinformatie, niet voorzien in nieuwe gevoelige bestemmingen.

Binnen het plangebied liggen ook drukke lokale wegen. Onduidelijk is, en zo ja waar binnen deze invloedssfeer, wordt voorzien in de ontwikkeling van nieuwe gevoelige bestemmingen. Er is geen inzicht in de actuele situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in relatie tot mogelijke nieuwe gevoelige bestemmingen.

Wij verzoeken u een en ander expliciet in de toelichting te verduidelijken (G1).

### 2.3 Leidingen

In de plandoelichting is aangegeven welke toetsingsafstanden en minimale bebouwingsafstanden in acht genomen dienen te worden. Wij verzoeken u deze op te nemen in het desbetreffende voorschrift (G1).

## 2.4 Externe Veiligheid

### 2.4.1 LPG-verkooppunt aan de Stadionweg

In de toelichting is aangegeven dat de  $10^6$  plaatsgebonden risicocontour binnen de wegbestemming ligt. Volgens de opgenomen contour op de plankaart valt deze echter voor een deel over het bestaande woongebied (hoek Zuiderhelling / Atletiekstraat). Er wordt echter niet voorzien in nieuwe gevoelige bestemmingen ter plaatse. Wij adviseren u om de toelichting aan te passen (A).

### 2.4.2 Vuurwerk

In de plantoelichting is op bladzijde 34 een passage opgenomen over vuurwerk. Deze tekst is te algemeen gesteld, roept vragen op en dient daarom aangepast te worden. Voor de opslag van onverpakt consumentenvuurwerk is een verdeling gemaakt naar:

- opslag van meer dan 10 tot en met 1.000 kilo toegestaan consumentenvuurwerk (B&W is bevoegd gezag);
- opslag van meer dan 1.000 tot en met 10.000 kilo toegestaan consumentenvuurwerk (B&W is bevoegd gezag);
- opslag van meer dan 10.000 kilo toegestaan vuurwerk (CS is bevoegd gezag).

De veiligheidsafstanden, die bij de opslag van toegestaan consumentenvuurwerk in acht genomen moeten worden, zijn dus niet in alle gevallen gelijk. De in de plantoelichting genoemde 8 meter voorwaarts geldt voor opslag van onverpakt consumentenvuurwerk gemeten vanuit de bufferbewaarplaats voor opslag tot en met 10.000 kilogram. Wij verzoeken u het plan op deze aspecten aan te vullen (G2).

### 2.4.3 Rijksweg A16

Op basis van onze recente inventarisatie naar de risico's vanwege wegtransport gevaarlijke stoffen (rapport AVTV van 5 december 2002) valt dit baanvak in het onderzochte wegvak 64. De plaatsgebonden risicocontouren liggen als volgt:  $10^6$  op 60 meter,  $10^7$  op 180 meter,  $10^8$  op 260 meter. Voor dit kilometervak is er geen probleem ten aanzien van het groepsrisico.

De plantoelichting informeert uitsluitend over het externe veiligheidsbeleid, maar gaat niet in op wat dit beleid concreet betekent voor het plangebied. Zoals hierboven is gesteld is onduidelijk waar en in welke nieuwe ontwikkelingen wordt voorzien. Vooralsnog verwachten wij ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen geen problemen, een en ander dient echter nog expliciet in het plan te worden toegelicht (G2).

## 2.5 Bodemkwaliteit

Binnen het plangebied zijn enkele puntbronnen aanwezig die mogelijk een ernstige bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. Uw gemeente dient duidelijker aan te geven hoe wordt omgegaan met eventuele (verspreidings-) risico's.

Onze commissie gaat er van uit dat de wijze waarop bodemonderzoek en bodemsanering wordt aangepakt plaatsvindt conform het gezamenlijk bodemsaneringsbeleid van de Provincie Zuid-Holland en de grote steden (Den Haag, Dordrecht, Leiden, Rotterdam en Schiedam).

Wij verzoeken uw gemeente het plan op dit punt aan te vullen (G2).

## 2.6 Water

### 2.6.1 Algemeen

Volgens het gedachtegoed van de watertoets moet de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan de waterbeheerder(s) vroegtijdig informeren en betrekken bij het

initiatief. Belangrijk is dat uw gemeente in het bestemmingsplan aangeeft hoe het procesinstrument watertoets voor dit plan is ingevuld. Verder dient in de waterparagraaf ingegaan te worden op het gevoerde overleg met de waterbeheerders. In deze wijzen wij u nog op de overlegreactie van het Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat d.d. 28 juli 2003 en op de betreffende criteria van de Nota planbeoordeling 2002 (G1).

In hoofdstuk 2, paragraaf 2.2 'Overheidsbeleid', wordt het Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004 van de provincie gemist (A).

#### **2.6.2 Veiligheid en inundatie**

In paragraaf 4.2.11 staat aangegeven dat met betrekking tot activiteiten welke in de primaire waterkering worden ondernomen vergunning is vereist waarbij advies moet worden ingewonnen bij Rijkswaterstaat. Dit laatste is niet juist. Het Waterschap IJsselmonde is belast met de zorg voor de primaire waterkering, terwijl Rijkswaterstaat zorg draagt voor het rivierbeheer en het nautisch beheer op de rivier krachtens de Scheepvaartverkeerswet. Dit houdt in dat ten aanzien van activiteiten in de primaire waterkering naast Rijkswaterstaat ook advies moet worden ingewonnen bij het Waterschap IJsselmonde (G2).

In paragraaf 4.2.11 wordt aangegeven dat een deel van het plangebied betrekking heeft op een buiten de primaire waterkering gelegen gebied. Van belang is in de toelichting nader aan te geven welke veiligheid wordt geboden tegen hoge rivierwaterstanden. In samenhang met het inundatierisico dienen tevens met het oog op voor dit gebied vermelde bestemming bedrijven de eventuele risico's ten aanzien van milieu in beeld te worden gebracht (G2).

#### **2.6.3 Duurzaam watersysteem**

Wij adviseren u om een korte beschrijving over de huidige situatie van de riolering in het plangebied te geven (A).

#### **2.6.4 Uitvoering werken**

Artikel 2 van de Wbr is van toepassing op het Zuiddiepje en het buitendijks gelegen plangebied. Dit betekent dat voor ieder 'werk' een vergunning bij de dienstkring Nieuwe Waterweg van het ministerie van Verkeer en Waterstaat moet worden aangevraagd (G2).

#### **2.7 Grootschalige detailhandel**

In de plantoelichting wordt in paragraaf 4.2.6 aangegeven dat langs de Stadionweg een aantal grootschalige detailhandel is gevestigd. Daarbij is tevens gemeld dat het als wenselijk wordt gezien dat zich in deze strook meer grootschalige detailhandel vestigt, omdat dit een meer representatief beeld geeft vanaf de Stadionweg. Wij wijzen u er op dat conform de Nota planbeoordeling 2002 in dit kader een RBO-advies noodzakelijk is (G1).

#### **2.8 Locatiebeleid kantoren**

De kantorenlocatie bij de rotonde aan de Stadionweg is opgenomen als kantorenlocatie (B-locatie) in het streekplan Rijnmond. De kantorenlocatie aan de Triathlonstraat valt binnen de reikwijdte van de in de Nota planbeoordeling aangewezen OV-locatie NS-station Lombardijen.

Indien uw gemeente in het plan een mobiliteitsparagraaf opneemt, waarin de reikwijdte van het station wordt gemotiveerd, zijn beperkende maatregelen ten aanzien van kantoren hier niet noodzakelijk.

Binnen het plangebied zal tevens de TramPluslijn gerealiseerd worden (planning ingebruikname eind 2004). Daarbij zullen binnen het plangebied twee haltes worden gesitueerd: een halte op de Noorderhelling ter hoogte van de Tennisstraat en een halte in de groenstrook aan de Kreekse kade. De overige kantoorbestemmingen in het plan zijn binnen de reikwijdte van deze haltes gelegen.

Wij verzoeken u een en ander in het plan nader te motiveren (G2).

#### 2.9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de Nota planbeoordeling 2002 wordt ingegaan op de specifieke verklaring van geen bezwaar. Aangegeven is dat, indien op provinciaal niveau met een gemeentelijk ruimtelijk document is ingestemd, er voldoende sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing c.q. een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet in het ruimtelijk plan voldoende aandacht worden besteed aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In voorliggend plan ontbreekt dit nog, dit dient te worden aangevuld (G2).

#### 2.10 Handhaving

Wij verzoeken u in de toelichting een handhavingparagraaf op te nemen waaruit blijkt hoe in de toekomst wordt omgegaan met bouw en gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan.

In de voorschriften dient een bepaling te komen waarin overtreding van de planvoorschriften wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 WRO (G2).

#### 2.11 Legalisering

Artikel 31 bevat overgangsbepalingen. De formulering van deze bepalingen is echter zodanig dat er sprake is van een 'generaal pardon' voor bouw en gebruik dat op dit moment als illegaal is aan te merken. Het plan zou echter duidelijk moeten maken welke illegale situaties worden gelegaliseerd. Daarmee wordt de mogelijkheid geboden om bij de vaststelling van het plan tot de noodzakelijke belangenafweging te komen (G1).

#### 2.12 Juridische vormgeving

In artikel 22 'Water' dient opgenomen te worden dat de gronden ook bestemd zijn voor verkeer te water (G1).

In artikel 28 lid 1 is een algemene vrijstellingsregeling opgenomen. Op grond van constante jurisprudentie is overschrijding van de bestemmingsgrenzen via vrijstelling niet mogelijk. Wij verzoeken u de betreffende bepaling aan te passen (G1).

In artikel 29 lid 1 onder a is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor telecommunicatie met een hoogte van maximaal 50 meter. In de Nota planbeoordeling 2002 is als goedkeuringscriterium een toegestane hoogte van maximaal 40 meter opgenomen. De toelichting en de voorschriften van het plan dienen op dit punt te worden aangepast (G2).

In paragraaf 4.3.1 staat dat de kerk de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' had en heeft. Voorts wordt gemeld dat er momenteel een plan is om hier een begrafenisonderneming te vestigen. Deze ontwikkeling past volgens de toelichting binnen de bestemming maatschappelijke voorzieningen. Een begrafenisonderneming zien wij echter niet als maatschappelijke voorziening. Een dergelijke functie dient in het plan een bedrijfsbestemming te krijgen (G2).

In het plan wordt over diverse locaties gesproken waar ontwikkelingen zullen plaatsvinden, bijvoorbeeld de locatie van het schippersinternaat en de Hoeksteenerkerk. Het verdient aanbeveling hierbij straatnamen te noemen, zodat deze gemakkelijk op de plankaart zijn terug te vinden (A).

#### 2.13 Financieel-economische aspecten

Wij verwachten dat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding is, omdat het bestemmingsplan overwegend een consoliderend karakter heeft. Deze uitvoerbaarheid moet echter nog wel aangetoond worden, waarbij rekening gehouden dient te worden met de in het bestemmingsplan voorziene nieuwe ontwikkelingen (G2).

### 3. ADVIES

Wij verzoeken u met de gemaakte opmerkingen rekening te houden. Voor het overige stemmen wij met het plan in.

Wij stemmen niet in met de afgifte van een specifieke verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten, dit in verband met de in deze brief gemaakte G1- en G2-opmerkingen.

Dit advies van de PPC wordt door het college van Gedeputeerde Staten betrokken bij de verdere besluitvorming over het plan.

Hoogachtend,  
namens de PPC,  
de secretaris van de subcommissie  
Gemeentelijke Plannen,



H.L. de Lange

Tussen haakjes hebben wij aangegeven welke hardheid aan de gemaakte opmerkingen moet worden toegekend.

- G1: bij ongewijzigde vaststelling zullen wij aan Gedeputeerde Staten adviseren aan dit onderdeel van het plan goedkeuring te onthouden;
- G2: idem, maar afhankelijk van een door uw college geleverde nadere argumentatie in de vorm van een onderzoek, onderbouwing, volgen van een procedure of plegen van overleg, kan bij het vastgestelde plan het advies worden bijgesteld;
- A: een aanbeveling; aanpassing dan wel onderbouwing, zo mogelijk met concrete voorstellen en maatregelen is gewenst.



**VERSLAG VAN DE INSPRAAKBIJEENKOMST OVER HET VOORONTWERP  
BESTEMMINGSPLAN "ZOMERLAND-SPORTDORP", GEHOUDEN OP  
22 OKTOBER 2003, IN GEBOUW "DE KLIMMENDE BEVER", HERENWAARD 25,  
ALHIER.**

**Aanwezig:**

dhr. A.P.E. de Schot (deelgemeente; voorzitter), mevr. M. Steur (dS&V; juriste), de D. Harteveld (dS&V; bureau inhaalslag bestemmingsplannen) en mevr. C.J. Saelman (deelgemeente; notulen).

Publiek: 6 personen (zie presentielijst).

De **voorzitter** opent de vergadering. Hij legt uit dat bestemmingsplannen in grote delen van het grondgebied van Rotterdam zijn verouderd en dat de gemeente Rotterdam bezig is om deze bestemmingsplannen door middel van een inhaalslag te actualiseren. Hiervoor is een Bureau Inhaalslag Bestemmingsplannen in het leven geroepen. Overigens wordt ook vanuit het Rijk en de Provincie aangedrongen op het actualiseren van het bestemmingsplanbestand. De heer Harteveld is werkzaam bij het Bureau Inhaalslag bestemmingsplannen en heeft het onderhavige bestemmingsplan gemaakt. Hij zal het plan inhoudelijk toelichten. Mevrouw Steur is juriste bij de dienst Stedebouw en Volkshuisvesting. Zij zal uitleg geven over de juridische status van het plan en de te volgen procedure.

De heer **Harteveld** geeft een toelichting aan de hand van de bestemmingsplankaart. De functies waarvoor de grond nu gebruikt wordt, worden in dit plan ook als zodanig bestemd. Het betreft dus een actualisering van de huidige situatie en er is goeddeels sprake van een conserverend bestemmingsplan. Op de locatie van het Schippersinternaat zijn nu meer bestemmingen mogelijk. De Noorderhelling is buiten dit plan gelaten, omdat de plannen daarvoor nog niet concreet zijn. De woonboten zijn in het plan als zodanig bestemd. Er mogen maximaal 14 woonboten liggen. Verder is er ruimte voor nieuwe maatschappelijke voorzieningen.

Mevrouw **Steur** legt uit dat de procedure die het bestemmingsplan moet doorlopen uit verschillende fases bestaat en dat het bij elke fase mogelijk is om een reactie kenbaar te maken. Het plan zit nu in de voorbereidende fase. Van deze bijeenkomst zal een verslag gemaakt worden en na de eerste fase zal een eindverslag worden gemaakt. In dit verslag zal commentaar gegeven worden op de ingebrachte reacties. Vervolgens wordt een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en is het opnieuw mogelijk om schriftelijke zienswijzen in te dienen. Vervolgens zal het plan met een advies worden voorgelegd aan de Gemeenteraad en moet de Gemeenteraad het plan dan vaststellen. Daarna gaat het naar Gedeputeerde Staten, wordt het opnieuw ter inzage gelegd en is het mogelijk om bedenkingen in te dienen. Daarna moet GS het plan goedkeuren. Tegen deze beslissing is beroep mogelijk bij de Raad van State.

De heer **Vogelaar** vraagt of er al bekend is wat er gebouwd gaat worden op het stukje grond in Sportdorp bij de Elfstedenstraat/Viermerenstraat, waar woningen gesloopt gaan worden.

De heer **Harteveld** antwoordt dat in dit bestemmingsplan alleen staat aangegeven wat er nu staat. De ontwikkelingen op dat stukje grond zijn te onzeker om nu al op te kunnen nemen in het plan.

De **voorzitter** legt uit dat het bezit van Woonbron betreft en dat het voornemen tot sloop bekend is, maar dat er nog geen nieuwbouwplan is ingediend.

De heer **Vogelaar** vraagt of er al wel een sloopplan is ingediend.

De **voorzitter** zegt ook dit niet te kennen. Hij zegt contact op te zullen nemen met de corporatie om te vragen wat de plannen zijn. Hij zal dan tevens vragen om de bewoners te informeren.

De heer **Zoontjens** zegt dezelfde vraag te hebben als de heer Vogelaar. Hij is erg benieuwd wanneer er gesloopt gaat worden en wat er gebouwd gaat worden. Hij vreest voor verpaupering van de buurt door leegstand.

De **voorzitter** wijst er op dat de corporatie hiermee bekend is. Huizen stromen geleidelijk leeg en er zullen voorzieningen getroffen moeten worden. Zo'n situatie moet niet te lang in stand gehouden worden. Spreker zegt alle vrouwen in Woonbron te hebben en dat dit op een zorgvuldige manier zal gebeuren. Hij zegt nogmaals toe de corporatie te zullen vragen om de bewoners te informeren.

De heer **Vogelaar** vraagt naar de bedrijven aan de Noorderhelling.

De **voorzitter** antwoordt dat de Noorderhelling niet in dit bestemmingsplan is opgenomen.

De planontwikkeling voor deze locatie loopt een apart traject en zal te zijner tijd aan de orde komen.

De heer **Harteveld** merkt op dat er in aan de Sportsingel in Sportdorp meer detailhandel mogelijk is. Op elke kop van de woningrijen mogen winkeltjes komen.

De heer **Vogelaar** merkt op dat in het er in het verleden veel winkeltjes gevestigd waren, maar dat hier niets van over is. Hij vindt dit wel jammer.

De heer **Gerritsen** vraagt wat een straalpad is.

De heer **Harteveld** antwoordt dat voor telecommunicatie is. In het straalpad mag niet hoger dan 75 meter boven N.A.P. gebouwd worden.

De heer **Gerritsen** vraagt waarom de parkeerplaats aan de Fop van Drielstraat niet in het bestemmingsplan is opgenomen. Op die plek ligt een groenbestemming.

De heer **Harteveld** merkt op dat in een groenbestemming ook kleine parkeerplekken mogelijk zijn. Uitgezocht zal worden of dat dit juist is of dat het bestemmingsplan hierop moet worden aangepast.

De heer **Zoontjens** vraagt naar bouwplannen in Zomerland-Sportdorp.

De **voorzitter** antwoordt dat er op dit moment in dit gebied geen sprake is van nieuwbouwplannen. Als er een nieuwbouwplan komt dat niet in dit bestemmingsplan past, dan zal daarvoor een vrijstellingsprocedure gevolgd moeten worden. Het plan wordt dan ter inzage gelegd en dan is ook inspraak mogelijk.

De heer **Vogelaar** vraagt of in Zomerland-Sportdorp ook betaald parkeren zal worden ingevoerd.

De **voorzitter** antwoordt dat het Gemeentebestuur van Rotterdam besloten heeft dat heel Rotterdam betaald parkeren wordt. In IJsselmonde zijn een paar locaties waar dat al eerder aan de orde zal zijn. Voor de Veranda is nu al besloten dat er betaald parkeren komt. In het centrumgebied en in een bepaald gebied bij Station Lombardijen zal ook betaald parkeren worden ingevoerd.

Mevrouw **Vogelaar** vraagt of het zwembad aan de Klamdijk blijft bestaan.

Mevrouw **Steur** antwoordt bevestigend. Er wordt voor dat gebied gedacht aan woningbouw, gecombineerd met recreatieve functies. Het zwembad blijft en er komen misschien nog wel meer recreatieve functies bij. \*

De **voorzitter** wijst er op dat nog tot en met 6 november 2002 schriftelijke reacties ingediend kunnen worden. Hij vraagt de aanwezigen om de presentielijst te tekenen, zodat men het verslag van deze bijeenkomst thuisgestuurd kan krijgen. Verder attendeert hij op het feit dat de eerder door mevrouw Steur geschetste bestemmingsplanprocedure op papier is gezet. Men kan een exemplaar van dit overzicht meenemen.

De **voorzitter** dankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng en sluit vervolgens de vergadering.

Nel Saelman,  
27 oktober 2003.



REO  
STADSREGIO  
ROTTERDAM

In het REO stadsregio Rotterdam zijn vertegenwoordigd de gemeentes Albrandswaard, Barendrecht, Beijstert, Berkel en Rodenrijs, Berispe, Bleswijk, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpden aan den IJssel, Maassluis, Riederkerk, Rotterdam, Rozenburg, Schiedam, Spijkenisse, Vlaardingen, Westvoorne en de provincie Zuid-Holland.  
Adviesende leden zijn: Ministerie van Economische Zaken en Kamer van Koophandel Rotterdam.

dS+V  
Gemeente Rotterdam  
De heer J.H.R. Bredero  
Postbus 6699  
3002 AR ROTTERDAM

datum • 16 december 2004  
oms kenmerk • REO-2004/098  
uw kenmerk •  
betreft • Zomerland-Sportdorp  
bijlagen •  
doorkiesnummer • 010 - 402 77 46

Geachte heer Bredero,

De dienst Stedenbouw, Wonen en Verkeer Gemeente Rotterdam heeft ons ter beoordeling voorgelegd het voorontwerp bestemmingsplan Zomerland-Sportdorp. Dit voorontwerp is bij ons aangeleverd in het kader van het project actualisering bestemmingsplannen van de gemeente Rotterdam.

Het plangebied van Zomerland-Sportdorp bestaat uit de gebieden Sportdorp, Zomerland, Klein-Zomerland, het sportcomplex Varkenoord en het bedrijventerrein Stadionweg en is gelegen binnen de deelgemeente IJsselmonde. Het beleid van de gemeente Rotterdam is erop gericht om detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in winkelcentra en niet in woonwijken. De geringe bestaande detailhandel in Sportdorp en Zomerland wordt geregeld in de bestemming "Gemeenschappelijke Bebouwing", met de aanduiding: "winkel toegestaan". Dit komt slechts vijf maal voor. Wij zijn met name ingenomen met het voornemen om in de onderste strook van het bedrijventerrein perifere detailhandel toe te staan en in de bovenste strook - langs het Zuiddepje - niet. In deze bovenste strook zijn met name bedrijven gevestigd die afhankelijk zijn van binnenvaart en bedrijventerreinen direct aan het water worden schaars.

Gezien de bovenstaande motivatie adviseren wij positief over het voorliggende voorontwerp.

Hoogachtend,



Drs. H. Boere  
secretaris



Dr. J.W.A. van Dijk  
voorzitter





provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

DIRECTIE GROEN, WATER EN  
MILIEU  
afdeling Milieu

CONTACTPERSOON  
m.w. J. Föllings  
DOORKIESNUMMER  
070 - 441 65 35  
E-MAIL  
Folling@pzh.nl

PROVINCIEHUIS  
Zuid-Hollandplein 1  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag

TELEFOON  
070 - 441 66 11  
FAX  
070 - 441 78 15

WEBSITE  
www.zuid-holland.nl

Tram 9 en  
bus 65 en 88 stoppen  
bij het provinciehuis.  
Vanaf station Den Haag CS  
is het tien minuten lopen.  
De parkeerruimte voor  
auto's is beperkt.

besluit2005/8491A

GEDEPUTEERDE STATEN

149337

Burgemeester en Wethouders  
van ROTTERDAM

DCMR	nr	
Klasse/locatie	nr.	20219603
Fase	bijlage(n)	
P/G/A		
Ingek. d.d.	23 JUN 2005	
Afd.	BPE	
Naam	ABE	APG
	APD	APC
	APB	APF

ONS KENMERK      UW KENMERK      BIJLAGEN      DATUM  
DGWM/2005/8491A      BPZLSD2005      -      13 JUN 2005

BESLUIT van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 3 juni 2005

Op 25 maart 2005 hebben wij van Burgemeester en Wethouders van Rotterdam een verzoek ontvangen om hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen voor 130 nieuw te bouwen woningen in de zone van de Stadionweg en de Sportsingel. De woningen liggen ingeklemd tussen de Zuiderhelling, de Viermerenstraat, de Sportsingel en de Elfstedenstraat en behoren tot het ontwerpbestemmingsplan Zomerland- Sportdorp.

Het verzoek voldoet aan alle wettelijke bepalingen en past bovendien binnen ons beleid. Wij hebben dan ook besloten de hogere grenswaarden conform het verzoek vast te stellen.

#### Besluit

Gelet op het voorgaande en gelet op Hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder, hebben wij de hogere grenswaarden als volgt vastgesteld.

bestemming		geluidsbron	hogere grenswaarde in dB(A)
omschrijving	aantal		
woningen	130	Stadionweg	55
woningen	130	Sportsingel	62

Aan dit besluit verbinden wij de voorwaarde, dat de geluidsbelasting van de gevel ter plaatse van ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten een waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden indien de hogere grenswaarde van de woning meer dan 55 dB(A) bedraagt.

#### Kanttekeningen

Bij dit besluit plaatsen wij de volgende kanttekeningen:

- de planvoorschriften en/of de plankaart van het eventueel hiermee samenhangende bestemmingsplan dienen voldoende waarborgen te bevatten tegen het overschrijden van de (hogere) grenswaarden;

- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de totstandkoming van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder. Aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door ons te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

**Bezwaar**

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bij ons een gemotiveerd bezwaarschrift indienen tegen dit besluit. Het bezwaarschrift dient te worden ingediend binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit, onder vermelding van 'Awb-bezwaar' in de linkerbovenhoek van de enveloppe en het bezwaarschrift. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, t.a.v. het Awb-secretariaat, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
voor dezen,



ir. P.J.C.M. Murk  
hoofd bureau Lokale Milieukwaliteit en Geluid

Verzonden:

AFSCHRIFT AAN

- DCMR Milieudienst Rijnmond, t.a.v. de heer S. Haghighat, Postbus 843, 3100 AV Schiedam.

## **IV KAARTEN**





## **INHOUDSOPGAVE KAARTEN**

- Bestemmingsplankaart d.d. 23-04-2007
- Plankaart-Archeologie d.d. 24-04-2007
- Geluidskaat d.d. 16-05-2006
- Huisnummerkaart d.d. 27-03-2007





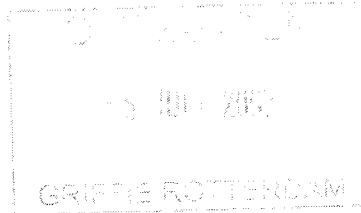
## **KENNISGEVING BESTEMMINGSPLAN**

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken bekend dat tegen het besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid Holland tot goedkeuring van het bestemmingsplan " Zomerland Sportdorp" van 15 januari 2008 geen beroep c.q. een verzoek om voorlopige voorziening is ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zodat dit bestemmingsplan met ingang van 14 maart 2008 onherroepelijk is geworden.

Rotterdam, 28 mei 2008,  
Burgemeester en wethouders voornoemd,  
namens dezen:

H. Goedhart,  
algemeen directeur dS+V

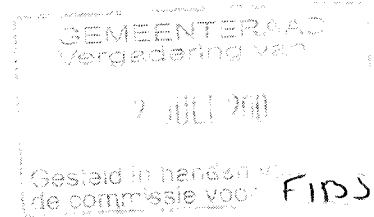
8



079R2121

dS+V 06/4014  
Rotterdam, 3 juli 2007.

### Vaststelling bestemmingsplan "Zomerland-Sportdorp"



Aan de Gemeenteraad.

#### Inleiding

Aanleiding tot het ontwerpbestemmingsplan is de ouderdom van de nu geldende plannen. Binnen het project Inhaalslag Bestemmingsplannen is aan de actualisatie van zwaar verouderde bestemmingsplannen een hoge prioriteit toegekend. Het gebied is bovendien versnipperd in een aantal verschillende bestemmingsplannen met verschillende regelingen. In dit bestemmingsplan worden deze samengevoegd tot één bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is conserverend van aard. Er is zoveel mogelijk bestemd overeenkomstig de feitelijke situatie.

Alsmede te agenderen op een nader door het presidium te bepalen tijdstip.

#### Financiële consequenties

De locatie Varkenoord II (Elfstedenstraat, Arenastraat, Toernooistraat en Viermerenstraat) wordt particulier ontwikkeld. Zowel de vastgoed- als de grondexploitatie wordt gevoerd door deze particuliere ondernemer. De gemeentelijke grondexploitatie zal minimaal budgettair neutraal verlopen omdat hogere kosten van bouw- en woonrijp maken, die niet kunnen worden gedekt door de opbrengsten bij uitgiften, ten laste zullen komen van de particulier.

#### Inspraak en vooroverleg

Op 16 augustus 2005 heeft het voormalig college ingestemd met het eindverslag van de inspraak, alsmede met de overige aanbevelingen voor aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De resultaten van het overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening, alsmede het eindverslag van de inspraak zijn aan de toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd.

#### Zienswijzenrapportage

##### Ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Zomerland-Sportdorp" heeft van 9 september 2005 tot en met 20 oktober 2005 voor een ieder ter inzage gelegen. De terinzagelegging is op de in de gemeente gebruikelijke (en door de rechter meermalen gesanctioneerde) wijze bekendgemaakt in Maasstad en de Staatscourant.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt door:

1. Adromi, Adviesbureau voor ruimtelijke ordening en milieu, Reeweg 146, 3343 AP te Hendrik Ido Ambacht, namens Van der Kamp Rotterdam Betonmortel B.V. en namens Van der Kamp Zand en Grint B.V., gevestigd aan de Stadionweg 27, te Rotterdam.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

Raadsstuk 2007

Nummer 2121

pagina 1



## **Ontvankelijkheid van de zienswijzen**

De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend, zodat reclamant in zijn zienswijzen kan worden ontvangen.

### *Samenvatting van zienswijzen en commentaar*

#### 1.1. Algemeen

a. Geeft aan dat niet duidelijk is welke plankaarten onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan.

Commentaar:

Slechts één plankaart (kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden worden aangewezen) maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Dit is de kaart met als opschrift "plankaart". De kaart met als opschrift "plankaart-archeologie" maakt onderdeel uit van deze plankaart. Omdat het aangeven op de plankaart van de bestemming "archeologisch waardevol gebied", daar waar tevens andere bestemmingen gelden, niet goed leesbaar is en daarmee leidt tot rechtsonzekerheid, is gekozen voor deze systematiek.

b. Reclamant betreurt het dat door het gemeentebestuur nooit een officiële reactie is toegezonden omtrent de eerdere inspraakronde en dat het gemeentebestuur het overbodig acht om degenen die eerder hebben deelgenomen in de bestemmingsplanprocedure, persoonlijk te berichten dat er een volgende stap in de procedure is genomen.

Commentaar:

Ter zake van de bekendmaking van de verschillende fasen in de totstandkomingsprocedure van een bestemmingsplan wordt voldaan aan de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht gestelde publicatievereisten. Het behoort in beginsel tot de eigen verantwoordelijkheid van belanghebbenden om op de hoogte te blijven van het verloop van deze procedure.

Wat de bekendmaking van bestemmingsplannen in het algemeen betreft: dit geschiedt in het huis-aan-huis-blad "de Maasstad" en vanaf de fase ontwerpbestemmingsplan ook in de "Staatscourant". Bovendien is de pagina "Rotterdam Bericht", waarop de bekendmakingen staan behalve in "de Maasstad", ook op de internetpagina van de gemeente Rotterdam terug te vinden. Via [www.Rotterdam.nl](http://www.Rotterdam.nl) onder "gemeentebestuur" en vervolgens onder "Rotterdam Bericht" staan de bekendmakingen vermeld. Het bestemmingsplan kan ook worden ingezien bij het City Informatie Centrum aan de Coolsingel 197 en de secretarie van de deelgemeente IJsselmonde aan de Groene tuin 317. Het raadsvoorstel met besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt overigens wel aan reclamant toegestuurd. In deze stukken kan reclamant nalezen hoe met zijn zienswijzen omgegaan is. Hierbij wordt reclamant tevens gewezen op de periode van terinzagelegging met bijbehorende beroepsmogelijkheden.

#### 1.2. Bedrijfsdoeleinden: categorisering

a. Planvoorschriften zijn onduidelijk daar waar binnen de bestemming "bedrijven III" inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder worden uitgesloten "met uitzondering van de gronden gelegen aan de Stadionweg, waar eerdergenoemde inrichtingen wel zijn toegestaan".



Commentaar:

De bestemming "bedrijven III" komt grofweg 2 maal op de plankaart voor. Op deze gronden is bedrijvigheid welke is vermeld in de categorieën 1 t/m 3 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, toegestaan. Het bedrijventerrein Stadionweg e.o. maakt onderdeel uit van een gezoneerd industrieterrein waar bedrijven als bedoeld in artikel 40 (was in de vorige Wet geluidhinder artikel 41) van de Wet geluidhinder wel zijn toegestaan. De andere locatie behoort niet tot een gezoneerd bedrijventerrein. Zogenaamde grote lawaaimakers zijn daar derhalve niet toegestaan. Om de mogelijkheid van vestiging van deze "grote lawaaimakers" uit te sluiten wordt in artikel 8, lid 2 sub a van de voorschriften bepaald, dat met uitzondering van de gronden gelegen aan de Stadionweg, inrichtingen als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder zijn uitgesloten. Dergelijke inrichtingen kunnen zo niet worden gevestigd op de gronden met de bestemming "bedrijven III" welke zijn gelegen tussen Zuiddiepjeskade, Koenraad van Zwabenstraat en de Bovenstraat. Ter verduidelijking van een en ander kan bij nader inzien deze bepaling beter als volgt worden herschreven:

#### Artikel 8 - Bedrijven

(...)

2. De gronden, aangewezen voor "bedrijven III", zijn bestemd voor:

a. bouwwerken, opslag- en werkterreinen ten behoeve van bedrijven, welke zijn vermeld in de categorieën 1 t/m 3 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij deze voorschriften, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen;

b. de bestemmingen "waterkering", "archeologisch waardevol gebied B en C" en "hoofdwatgang", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

(...)

Toevoegen een nieuw lid 5:

5. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid geldt dat op de gronden welke gelegen zijn tussen de Zuiddiepjeskade, Koenraad van Zwabenstraat en Bovenstraat, inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder zijn uitgesloten.

De leden 5, 6, 7, 8 en 9 vernummen tot respectievelijk: 6, 7, 8, 9 en 10.

b. Blijkens het ontwerpbestemmingsplan is het de bedoeling om het bedrijfsterrein van Van der Kamp op te delen in 3 verschillende zones. Alhoewel bepaalde bedrijfsactiviteiten op een specifieke locatie op het terrein plaatsvinden, is het onjuist om aan te nemen dat de bedrijfsactiviteiten worden afgewikkeld op een wijze zoals voorgestaan door de thans op de plankaart weergegeven zonering. Gevolg is dat bepaalde bedrijfsactiviteiten onder het overgangsrecht vallen. Zo maken de betrokken bedrijven gebruik van dezelfde inrit. Deze inrit zou dan alleen nog maar mogen worden gebruikt voor bedrijven uit categorie 3. Reclamant verzet zich tegen het onderbrengen van de activiteiten onder het overgangsrecht en dat de gebruiksmogelijkheden van het bedrijfsperceel zodanig worden versnipperd dat zowel de terreindelen langs het water, als de terreindelen langs de stadionweg, bij een toekomstige omschakeling of uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten onbruikbaar zullen blijken.

Commentaar:

Wij achten deze zienswijze gegrond en stellen dan ook voor hieraan tegemoet te komen door bedoeld bedrijfsterrein in zijn geheel te bestemmen als "bedrijven IV B".

c. Reclamant stelt dat de geprojecteerde milieuzonering overbodig is, omdat in het kader van de Wet milieubeheer al voldoende garanties bestaan dat bij de bedrijfsmatige exploitatie van het terrein geen onaanvaardbare hinder of gevaar ontstaat voor omliggende milieugevoelige functies. Gepleit wordt voor een algemene bedrijfsbestemming milieucategorie 1 tot en met 4 voor het gehele bedrijfsterrein van Van der Kamp.

Commentaar:

De in het plan opgenomen milieuzonering is gebaseerd op de indicatieve afstanden t.o.v. woningen uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Uit jurisprudentie blijkt dat deze zonering bij het opstellen van bestemmingsplannen moet worden gehanteerd, tenzij er goed kan worden gemotiveerd waarom van deze afstanden wordt afgeweken. Een dergelijke motivatie is alleen voor het perceel Stadionweg 27 (Van der Kamp) te geven. (In die situatie gaat het namelijk om één bestaand bedrijf dat bedrijfsactiviteiten in milieucategorie IVB uitoefent. Het bedrijfsterrein opknippen in drie zones is niet goed mogelijk omdat er geen onderscheid te maken is naar verschillende deelactiviteiten in verschillende milieucategorieën. Voor het overige deel van het bedrijventerrein blijft deze zonering daarom ongewijzigd in het bestemmingsplan.

Zie het gestelde onder 1.2.b.

### 1.3. Bedrijfsdoeleinden: bouwvoorschriften

Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van een maximale bouwhoogte van gebouwen van 12 meter. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, laat het ontwerp onbesproken, waardoor de Bouwverordening hierop van toepassing is. Reclamant voert aan dat op het terrein de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aanwezig zijn: grondstoffsilo's betonmortelcentrale (26 meter); elevator (28,27 meter); meervakszandsilo (18,65 meter) en een kraan (19 meter). Reclamant verzoekt in de planvoorschriften op te nemen dat de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 35 meter bedraagt. Omdat de hoogte van het menggebouw, waarin de menginstallatie en de weegbakken zijn ondergebracht, 25,745 meter bedraagt verzoekt reclamant te bepalen dat de hoogte van gebouwen maximaal 30 meter mag bedragen. Verzocht wordt om in ieder geval rekening te houden met de feitelijk gerealiseerde bouwhoogten.

Reclamant pleit voor hoge bouwhoogten omdat dit een belangrijke bijdrage vormt aan het rijksbeleid om bestaande industrieterreinen meer intensief en optimaal te gebruiken in plaats van meer bedrijfsterrein uit te geven. Daarnaast kan door de hoge bouwhoogten energie worden bespaard doordat bij de productie van diverse mortels en species gebruik kan worden gemaakt van de zwaartekracht in de verschillende weeg- en mengprocessen. Gezien de aard van de omgeving en de hoge stedelijke bebouwing in de directe omgeving en aan de overzijde van de rivier is er ook geen aanleiding om de thans in het ontwerp opgenomen bouwhoogten





te handhaven. Ook het aanwezige straalpad vormt geen belemmering.

Commentaar:

Wij achten deze zienswijze gegrond en stellen dan ook voor hieraan tegemoet te komen middels het opnemen van een maximale hoogte van gebouwen van 30 meter op de plankaart ter plaatse van het bedrijfsterrein van de betonmortelcentrale (H=30).

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt artikel 8 lid 8 als volgt herschreven:

8. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gericht op en noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van de betonmortelcentrale aan de Stadionweg 27 mogen niet hoger zijn dan 35 meter.

#### 1.4. Water

a. Reclamant is voor de aanvoer van grondstoffen aangewezen op het transport over het water. In en langs het water zijn er, om die reden, diverse voorzieningen gerealiseerd op het bedrijfsterrein, zoals een kade, aanlegvoorzieningen en een kraan. Laad- en losvoorzieningen in of boven het water zijn niet toegestaan volgens de voorgestelde planvoorschriften. Reclamant verzoekt dergelijke voorzieningen wel toe te staan in het nieuwe bestemmingsplan.

Commentaar:

Zie hiervoor het gestelde onder '1.4. Water b. Commentaar'.

b. Met het oog op de rechtszekerheid verzoekt reclamant om de binnen het plangebied aanwezige en mogelijk ook geprojecteerde bruggen middels een afzonderlijke bestemming, dan wel via een dubbelbestemming voor wegverkeer, op de plankaart en in de voorschriften te verwerken.

Commentaar:

Wij achten deze zienswijze gegrond. De bestemming "water" wordt opgedeeld in een bestemming "water I" en "water II", waarbij in "water II" geen bruggen zijn toegestaan. Bij nader inzien kan de bestemming "water" beter als volgt worden herschreven:

### **Artikel 22 - Water I en II**

1. De gronden, aangewezen voor "water I", zijn bestemd voor:

a. singels en waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding, met de daarbij behorende voorzieningen zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;

b. de bestemmingen "leiding", "waterkering", "archeologisch waardevol gebied A en C" en "hoofdwatergang", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

2. De gronden, aangewezen voor "water II", zijn bestemd voor:

a. de waterhuishouding en verkeersdoeleinden te water, met de daarbij behorende voorzieningen zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;

b. de bestemmingen "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied C", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.



- Op de in het eerste lid bedoelde gronden is geen bebouwing toegestaan, behoudens bouwwerken geen gebouwen zijnde van waterbouwkundige aard en/of recreatieve aard, zoals een brug, een duiker, een steiger een vlonder.
- Op de in het tweede lid bedoelde gronden is geen bebouwing toegestaan, behoudens:
  - bouwwerken geen gebouwen zijnde van waterbouwkundige en/of recreatieve aard, zoals kademuren, duikers, aanlegsteigers, vlonders, meerpalen en remmingwerken, met dien verstande dat bruggen niet zijn toegestaan;
  - bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de geleiding van het verkeer te water, zoals lichtopstanden en bakens;
  - laad- en voorzieningen gericht op en noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van de bedrijven die toegelaten zijn krachtens de aangrenzende bestemming "bedrijven IV B".
- In aanvulling op het bepaalde in het tweede lid geldt dat ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'woonboten toegestaan', de gronden tevens zijn bestemd voor het innemen van maximaal 14 ligplaatsen voor woonboten, met dien verstande dat de hoogte van de woonboten maximaal 5,5 meter mag bedragen (gemeten vanaf de waterspiegel), met uitzondering van 2 woonboten waarvoor een hoogte is toegestaan van maximaal 8 meter.
- Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder b en het tweede lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.
- Geluidzone
- Reclamant verzoekt de correcte geluidzone op de plankaart weer te geven, dan wel in het geheel geen geluidzone op de plankaart weer te geven. Ingevolge de Wet geluidhinder dient ook de begrenzing van het gezoneerde industrieterrein op de plankaart weergegeven te worden.
- Commentaar:
- De juiste 50 dB(A) toetsingszone is thans op de plankaart opgenomen. Daarnaast is in de toelichting beschreven wat de begrenzing van het gezoneerde bedrijventerrein is. Het heeft geen meerwaarde deze grens tevens op de plankaart aan te geven.
- In de begripsomschrijving van het bestemmingsplan is sprake van geluidsgevoelige bestemmingen. Voor het overige ontbreekt in het bestemmingsplan evenwel een bepaling voor wat betreft de herbouw of nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone van het bestemmingsplan.
- Commentaar:
- Gebleken is dat de in de begripsomschrijving opgenomen geluidsgevoelige functies slechts "geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen" betreffen. De bestemming "maatschappelijke



voorzieningen” is hiertoe opgesplitst in categorie I (geluidsgevoelige functies zijn toegestaan) en II (geluidsgevoelige functies zijn uitgesloten). Maatschappelijke voorzieningen II komt slechts op één locatie voor. Op deze locatie is op dit moment geen geluidsgevoelige functie aanwezig en is ook geen geluidsgevoelige functie vergund. Van herbouw of nieuwbouw van een dergelijke gevoelige functie is dan ook geen sprake.

- Archeologisch waardevol gebied
- Het hele plangebied wordt aangemerkt als archeologisch waardevol gebied C. Niettemin bevat het plan ook voorschriften voor gebieden met een andere archeologische waarde. Dit komt de duidelijkheid niet ten goede.
  
- Commentaar:
- Zowel op de plankaart-archeologie als ook in de voorschriften wordt een drietal archeologische gebieden onderscheiden. Niet in te zien is waarom dit tot onduidelijkheid leidt.
- Wij achten de zienswijze ongegrond.
  
- Nieuwe ontwikkelingen
- Het bestemmingsplan geeft aan dat slechts sprake is van één ontwikkeling. Reclamant acht dit onjuist. Het bestemmingsplan laat namelijk toe dat er een woonbotenwijk zal worden gebouwd in de geluidzone van het industrieterrein Stadionweg. Deze woonboten moeten als geluidsgevoelige bouwwerken in de het kader van de Wet geluidhinder worden aangemerkt. Thans is voor de woonboten geen bouwvergunning afgegeven, ook al dienen de woonboten te worden aangemerkt als reguliere bouwvergunningplichtige bouwwerken. Voor de woonboten is geen hogere waardeprocedure gevolgd. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan dienen de procedures alsnog doorlopen te worden. Reclamant acht een en ander van belang omdat de vergunbaarheid van de bedrijfsactiviteiten zal worden getoetst aan de geluidbelasting welke het industrieterrein als geheel veroorzaakt op de geluidsgevoelige bestemming.
  
- Commentaar:
- Ingevolge de geschiedenis van de Woningwet vallen woonschepen buiten het bereik van de Woningwet en is voor een woonschip derhalve geen bouwvergunning vereist. De Wet geluidhinder geeft voor nieuwe situaties respectievelijk de voorkeursgrenswaarden en de diverse maximale hogere grenswaarden voor industrielawaai. De woonboten in de Kreeksehaven (zoals opgenomen in dit bestemmingsplan), liggen al geruime tijd op de huidige locaties zodat deze niet beschouwd worden als nieuwe situaties in het kader van de Wet geluidhinder.
- De regeling in het bestemmingsplan is mede gebaseerd op het voormalig aanwijzingsbesluit van burgemeester en wethouders (d.d. 23 november 1999) waarbij de Kreeksehaven is aangewezen als bijzonder aangewezen gebied als bedoeld in de “Verordening op woonschepen en bedrijfsschepen 1990” (Vwb) met daarin aangewezen veertien ligplaatsen voor, in hoogte beperkte, woonschepen. Dit



aanwijzingsbesluit is overeenkomstig het Besluit aanwijzing ligplaatsen woonschepen 2005 (Gemeenteblad 2005, 128). Laatstgenoemd besluit (sinds 5 november 2005 in werking) wijst de Kreeksehaven aan als gebied voor het verblijf van woonschepen met daarin aangewezen veertien ligplaatsen voor in hoogte beperkte woonschepen.

- Onderzoek luchtkwaliteit
- Het luchtkwaliteitonderzoek behorende bij het bestemmingsplan is niet volledig, aangezien de invoergegevens en de rekenresultaten niet als bijlage zijn opgenomen. Indien zelf een indicatieve berekening wordt uitgevoerd omtrent de luchtkwaliteit, dan leidt dit ook tot andere resultaten dan die welke uit het gemeentelijk onderzoek kunnen worden afgeleid. Reclamant overlegt de invoergegevens en de rekenresultaten van dit eigen onderzoek. Hierbij is uitgegaan van een ongunstige meteorologie zoals de CAR-handleiding voorschrijft. Dit verschil kan niet worden verklaard uit het feit dat bij de berekeningen vanwege de gemeente is gerekend met een oude versie van het CAR II model. Wel is onduidelijk waarom geen rekening is gehouden met de meest recente inzichten en prognoses omtrent de ontwikkeling van de luchtkwaliteit.
- Commentaar:
  - De voor het luchtkwaliteitonderzoek gebruikte invoergegevens en rekenresultaten zijn thans als bijlage bij het rapport gevoegd. Het luchtkwaliteitsonderzoek en de bijlage zijn bij het vastgestelde plan ter inzage gelegd. Ten tijde van het onderzoek is gerekend met het op dat moment meest recente CAR II model en de destijds meest recente inzichten. Het klopt dat op dit moment een recenter model bestaat.
  - Reclamant merkt op dat in het gemeentelijke onderzoek de luchtkwaliteit is berekend vanaf een afstand van 10 meter uit de weg. De betrokken wegen zijn evenwel niet allemaal 20 meter breed. Dit blijkt ook wel uit de plankaart waarop de betrokken verkeersbestemmingen zijn weergegeven. De verkeersbestemming voor de Stadionweg heeft een breedte van 54 meter. De vraag is hoe moet worden omgegaan met het fietspad op de dijk. De bestemming voor de Sportsingel heeft een breedte van 13 meter. Dit is dan inclusief stoep en berm. Met voorgaande kanttekeningen is in het overlegde luchtkwaliteitonderzoek uitgegaan van de breedte van de verkeersbestemmingen op de plankaart.
  - Het luchtkwaliteitonderzoek zal verder moeten worden uitgebreid naar de thans in het ontwerpbestemmingsplan geprojecteerde woonbotenwijk. Daarbij zal in een nieuw op te stellen onderzoek ook rekening moeten worden gehouden met de emissies als gevolg van het scheepvaartverkeer. Zoals uit diverse publicaties en onderzoeken blijkt, dient scheepvaartverkeer te worden beschouwd als een significante bron in het in het kader van de luchtkwaliteit. Op dit punt wordt verwezen naar verschillende onderzoeken en analyses van het RIVM (Verkeer en vervoer in de Nationale milieuverkenning 5, rapportnummer 408129014).



- Commentaar:
- In het onderzoek is de luchtkwaliteit op 10, 20 en 30 meter vanaf de huidige wegas berekent. In theorie kan de wegas verschuiven, het bestemmingsplan maakt dit mogelijk. Als er van een andere ligging van de wegas wordt uitgegaan veranderd er echter niets aan de conclusie van het rapport.
- Het luchtkwaliteitsonderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de vervangende nieuwbouw (gelegen tussen de Zuiderhelling en de Sportsingel) die het bestemmingsplan mogelijk maakt. De conclusie van het onderzoek is, dat ter plaatse van deze locatie ruimschoots wordt voldaan aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Wij zien geen reden om aan de juistheid van het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek of aan de conclusie van dit onderzoek te twijfelen. Bij de vervangende nieuwbouw worden minder woningen teruggebouwd dan er thans aanwezig zijn. Het bestemmingsplan heeft daarom geen planbijdrage aan de luchtvervuiling.
- De jaargemiddelde concentraties van NO<sub>2</sub> en fijn stof (PM<sub>10</sub>) worden ter plaatse van de vervangende nieuwbouw niet overschreden. De norm voor de 24 uurgemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> wordt hier wel overschreden. Ook als alle normen voor de luchtkwaliteit zouden worden overschreden, zou er geen sprake zijn van een belemmering voor het bestemmingsplan omdat de luchtkwaliteit door het plan niet wordt verslechterd.
- Ten aanzien van de woonboten wordt opgemerkt dat geen sprake is van een "geprojecteerde" (*nog niet aanwezige*) woonbotenwijk, het gaat om bestaande (*aanwezige*) woonboten.
- **Overige opmerkingen: DCMR**
- Bij zijn advies heeft DCMR een aantal nieuwe opmerkingen geplaatst ten aanzien van de onderwerpen 'geluid', 'luchtkwaliteit' en 'externe veiligheid'. Inzake de externe veiligheid onderschrijft de DCMR het belang van het in kaart brengen van het knelpunt aardgastransportleidingen voor het gehele grondgebied van de gemeente Rotterdam. De DCMR geeft aan het initiatief te nemen om hiertoe met Rotterdamse diensten een beleidsnotitie op te stellen.
- Aan de volgende opmerkingen is niet tegemoet gekomen:
- *Verzoek om de grens van het gezoneerde industrieterrein op de geluidskaat op te nemen.*
- Op gronden welke behoren tot een gezoneerd industrieterrein is de vestiging van inrichtingen toegestaan die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidshinder. Buiten een gezoneerd industrieterrein is de vestiging van dergelijke bedrijven niet toegestaan. Het onderhavige bestemmingsplan waarborgt deze vestiging middels het daartoe specifiek opgenomen artikel 8 ("bedrijven"), lid 6. Het aangeven van de grenzen van het betreffende industrieterrein op de bij het bestemmingsplan behorende geluidskaat heeft verder geen enkel gevolg voor hetgeen het bestemmingsplan toelaat. Het opnemen van die grens zou dan een zinledige en daarmee zinloze toevoeging zijn.
- *Voor de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) moet de huidige situatie in beeld worden gebracht en voor NO<sub>2</sub> tevens de concentratie*



*in 2010.*

- In het Besluit luchtkwaliteit 2005 is vastgelegd dat de gevolgen van een ruimtelijk plan voor de luchtkwaliteit in beeld moeten worden gebracht. Een middel hiertoe is een zogenaamde luchtkwaliteitsberekening. Deze berekening brengt de luchtkwaliteit in de bestaande situatie in beeld en daarnaast ook de luchtkwaliteit in 2010 en 2016 voor zowel de autonome situatie als in een situatie na planrealisatie. Dit bestemmingsplan maakt slechts één ontwikkeling mogelijk: invulling van het gebied gelegen tussen de Elfstedenstraat en de Arenastraat, de Toernooistraat en de Viermerenstraat (Varkenoord II). Deze ontwikkeling betreft vervangende nieuwbouw waarbij minder woningen terugkomen dan het aantal voorheen aanwezige woningen. De luchtkwaliteit ter plaatse van deze ontwikkellocatie is ten behoeve van dit bestemmingsplan berekend. Van een bijdrage van het bestemmingsplan kan geen sprake zijn, omdat minder woningen terugkeren en daarmee minder verkeersbewegingen gemoeid zijn. Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
  
- **Overige opmerkingen: advies Regionale Hulpverleningsdienst Rotterdam Rijnmond (RHRR)**
- Bij brief van 13 juni 2006 heeft de RHRR (op verzoek van de gemeente Rotterdam) een advies uitgebracht over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid inzake onderhavig bestemmingsplan. Hieronder volgt een samenvatting van dit advies met een commentaar:
  - Voor gebouwen een bebouwingsvrije zone van 55 meter gemeten vanuit het hart van de hogedruk aardgastransportleiding in acht nemen; voor toekomstige gebouwen die niet hoger zijn dan 15 meter een afstand van 55 meter tot het hart van deze leiding in acht nemen; voor toekomstige gebouwen die hoger zijn dan 15 meter wordt een afstand van 95 meter tot het hart van deze leiding geadviseerd.
  - Commentaar:
  - Zie het commentaar onder 2.
  
- Vanwege de aanwezigheid van bestaande bouw (woningen en schippersinternaat) binnen het invloedsgebied als ook binnen de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van de hogedruk aardgastransportleiding, wordt het gemeentebestuur geadviseerd in contact te treden met de leidingeigenaar (Gasunie) en onderzoek te doen naar mogelijkheden om het risico van de leiding te verlagen. Hierbij gaat de voorkeur uit naar het verleggen van de leiding naar een afstand waarbij de huidige gebouwen niet meer binnen het invloedsgebied van deze leiding zijn gelegen.
- Commentaar:
- De risicobenadering voor het transport van aardgas onder hoge druk door buisleidingen is uitgewerkt in een door de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) vastgestelde circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" van 26 november 1984. De veiligheidsafstanden uit deze circulaire moeten in acht worden



genomen bij de aanleg van nieuwe buisleidingen en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld de bouw van een nieuwe woonwijk) vlakbij bestaande buisleidingen. In onderhavig bestemmingsplan gaat het om een bestaande buisleiding en bestaande bebouwing. Deze situatie valt dus buiten de regeling van deze circulaire. Van belang is dat het Rijk, de Vereniging van Eigenaren van Leidingen in Nederland (Velin), Gasunie, provincies, gemeenten en het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) op dit moment werken aan regelgeving met nieuwe veiligheidsafstanden voor hogedruk aardgastransportleidingen. Het is nu nog onduidelijk of gemeenten in de toekomst moeten werken met grotere veiligheidsafstanden. Zo bestaat op dit moment nog verschil van mening over de met betrekking tot deze nieuwe regelgeving te hanteren rekenmethodiek. Ook wordt nog nagedacht over hoe bestaande bebouwing dan kan voldoen aan de nieuwe veiligheidsafstanden.

- Omdat in dit bestemmingsplan sprake is van een bestaande situatie en nieuwe regelgeving nog niet voorhanden is, wordt het bestemmingsplan in deze situatie niet het geëigende instrument geacht om de risico's van de leiding te beheersen.
- Niet uit te sluiten valt dat zich hier in de toekomst een probleem (saneringssituatie) voor zal doen. Derhalve is, bij besluit van ons college van 3 juli 2007, aan de algemeen directeur dS+V opdracht gegeven tot het in kaart brengen van de risico's van de hogedruk aardgastransportleiding voor het grondgebied van de gemeente Rotterdam, wenselijke maatregelen ter beperking van deze risico's aan te geven en hierover eind 2007 advies uit te brengen aan ons college.
- Geadviseerd wordt de doorzetcapaciteit van een tweetal LPG-stations te beperken tot 1.000 m<sup>3</sup>/ jaar. Hierdoor wordt het plaatsgebonden risico 10<sup>-6</sup> teruggebracht van 110 meter (bebouwingsvrij) naar 45 meter (bebouwingsvrij) en wordt de kans op ongevallen sterk verlaagd.
- Commentaar:
- De DCMR heeft aangegeven dat voor de stations Adriaan Volkerlaan 8 en Stadionweg 48 recent (januari 2007) aan de milieuvergunning alsnog een beperking is aangebracht inhoudende dat de jaarlijkse doorzet niet meer dan 1.000 m<sup>3</sup> LPG mag bedragen. Op de plankaart is daarom voor het station Stadionweg 48 een 10<sup>-6</sup> plaatsgebonden risicocontour van 45 meter opgenomen worden. De betreffende contour voor het station Adriaan Volkerlaan is gelegen buiten het bestemmingsplangebied.
- **Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan**
- A 1
- De hoogtebepalingen ten behoeve van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bedrijfsvoering van de betonmortelcentrale aan de Stadionweg 31b (Basal West B.V.) worden gewijzigd. Artikel 8, lid 8 (bedrijven) van de voorschriften wordt aangevuld met 'en Stadionweg 31b'. Daarnaast wordt op de plankaart voor de gronden Stadionweg 31b een maximale hoogte van gebouwen van 30 meter opgenomen. Met deze aanpassing wordt aansluiting



gezocht bij de naastgelegen en vergelijkbare situatie van de betonmortelcentrale van Van der Kamp.

- A 2
- Geluidsgevoelige functies welke thans niet aanwezig dan wel niet vergund zijn, zijn in dit bestemmingsplan uitgesloten. Reden hiervoor is dat voor niet aanwezige dan wel niet vergunde geluidsgevoelige functies geen geluidsonderzoek is uitgevoerd. Het toestaan van deze functies is in zo'n geval juridisch niet mogelijk. Gebleken is dat dergelijke functies slechts voorkomen binnen de bestemming "maatschappelijke voorzieningen". De bestemming "maatschappelijke voorzieningen" is hiertoe opgesplitst in categorie I (geluidsgevoelige functies zijn toegestaan) en II (geluidsgevoelige functies zijn uitgesloten). Maatschappelijke voorzieningen II komt slechts op één locatie voor. Op deze locatie is op dit moment geen geluidsgevoelige functie aanwezig en is ook geen geluidsgevoelige functie vergund.
- Het bestemmingsplan is hiertoe verduidelijkt:
- In artikel 1 van de voorschriften is het begrip "geluidsgevoelige objecten" als volgt herschreven:
- Geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen (in de zin van de Wet geluidhinder)
- Onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven.
- Daarnaast is de bestemming "maatschappelijke voorzieningen" aangepast in die zin dat "geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder" vervangen is door "geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen" zoals bedoeld in artikel 1.

#### A 3

Vanwege de hieraan verbonden risicocontouren (verplicht ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen) zijn op de plankaart, naast het bestaande LPG-vulpunt nu ook de bestaande LPG-afleverzuil en de bestaande LPG-tank gefixeerd middels de nadere aanduidingen "LPG-afleverzuil" en "LPG-tank". Tevens zijn de bijbehorende plaatsgebonden risicocontouren aan de plankaart toegevoegd. Het voorschrift "verkooppunt voor motorbrandstoffen" is aangevuld met deze nadere aanduidingen.

#### A 4

Overeenkomstig milieuregelgeving (Besluit externe veiligheid inrichtingen) is artikel 2 van de voorschriften aangescherpt zodat thans opgenomen is een voorschrift inzake "10<sup>-6</sup> plaatsgebonden risicocontour (WEG, LPG / BEVI)" daar waar eerst gesproken werd over een "zone rond LPG vulpunt".

#### A 5

Gebleken is dat de minimale afstand van een bijgebouw bij c.q. een aanbouw aan de zijgevel van een woning tot de voorgevelrooilijn abusievelijk niet bestemd dan wel onjuist bestemd is. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst deze afstand op 1,5 meter te stellen. Artikel 14, lid 3 ("tuin") is hiertoe aangescherpt.



#### A 6

Gebleken is dat de bebouwing bestemd als "woningen, laagbouw" op de gronden gelegen tussen de Buitendijk, Olympiaweg en Sportlaan abusievelijk onjuist bestemd is. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst:

- 1) voor de gronden Stadionlaan 31, 33, 35, 37, Buitendijk 97 en Buitendijk 101 het maximum aantal bouwlagen te wijzigen in '1';
- 2) een maximum bebouwingspercentage van 80% toe te voegen aan de gronden Stadionlaan 31, 33, 35 en 37; en
- 3) het bebouwingspercentage behorende bij het perceel Buitendijk 111 te verhogen tot 20%.

#### A 7

Gebleken is dat de gronden welke gelegen zijn achter de woningen aan de Pelmolenstraat 29 en 31a abusievelijk zijn bestemd als "bedrijven II". De bestemming van deze gronden is overeenkomstig de bestaande situatie gewijzigd in de bestemming "tuin".

#### A 8

In het verlengde van een recente bouwvergunningverlening ten behoeve van een berging (8 x 6 meter en een nokhoogte van 3 meter) achter in de tuin van een woning aan de Pelgrimstraat 31 is artikel 14 lid 3 ("tuin") aangevuld met:

"c. één berging met een grondoppervlakte van maximaal 48 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3 meter ter plaatse van de nadere aanduiding 'berging toegestaan';

Op deze wijze is de betreffende berging positief bestemd in dit bestemmingsplan.

#### A 9

De randvoorwaarden inzake het maximaal opgesteld elektrisch vermogen en de hoeveelheid samengeperste gassen en gevaarlijke stoffen die zich in de woning mogen bevinden ten behoeve van de bedrijfsuitoefening zijn uit de 'werken-aan-huis-regeling' verwijderd. In verband hiermee kan ook de begripsbepaling van 'gevaarlijke stof', zoals opgenomen bij artikel 1, geschrapt worden. Hiermee wordt aangesloten op jurisprudentie waaruit blijkt dat het opnemen van (gedetailleerde) milieunormen in ruimtelijke plannen niet aanvaardbaar is.

#### A 10

Overeenkomstig het raadsbesluit van 19 januari 2006 is de hoogtebepaling voor kerktorens uit het voorschrift behorende bij de bestemming "maatschappelijke voorzieningen", geschrapt.

#### A 11

Op de plankaart is de "bebouwingsafstand transportleidingen gevaarlijke stoffen" opgenomen. Deze afstand was al opgenomen in de voorschriften. De mogelijkheid om deze afstand nu direct van de plankaart af te kunnen lezen, komt de duidelijkheid van het bestemmingsplan ten goede.

#### A 12

Gebleken is dat de gronden welke gelegen zijn ten westen van het Boterdiep abusievelijk zijn bestemd als "bedrijven II". De bestemming van



deze gronden is overeenkomstig de bestaande situatie gewijzigd in de bestemming "bedrijven III A". Overeenkomstig de Rotterdamse systematiek inzake bedrijven en milieuzonering is onderscheid gemaakt in "bedrijven III A" en "bedrijven III B". Op de gronden met bestemming "bedrijven III A" is slechts bedrijvigheid toegestaan welke is vermeld in de categorieën 1 t/m 3, met een 'grootste afstand' van maximaal 50 meter, van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij de voorschriften. De eis inhoudende een 'grootste afstand van maximaal 50 meter' geldt niet voor gronden met de bestemming "bedrijven III B". Artikel 8 "bedrijven" is hiertoe aangepast.

A 13

Aanpassing van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het gebied Varkenoord II heeft geleid tot aanpassing van de plankaart en de voorschriften. De plankaart is aangescherpt in die zin dat thans alleen nog de zuid-oosthoek is bestemd als "gemengde bebouwing II". Aan het bijbehorende planvoorschrift is toegevoegd dat op de begane grond tevens horeca is toegestaan. Daarnaast is op de plankaart de bestemming "woningen, laagbouw" gewijzigd, zodat onder andere het gehele blok tussen de Arenastraat en Toernooistraat is herbestemd voor woningen. De bestemming "erf" is aan de plankaart en aan de voorschriften toegevoegd zodat onbebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan langs de Elfstedenstraat en Viermerenstraat.

A 14

Enkele redactionele en tekstuele aanpassingen van de plankaart, voorschriften en toelichting. Hierbij is van belang dat hiermee geen wezenlijke veranderingen in de oorspronkelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan worden aangebracht.

### Voorstel

Samenvattend stellen wij u voor, door vaststelling van het in ontwerp bijgevoegde besluit:

- 1) alle zienswijzen in behandeling te nemen;
- 2) gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 1.2.a., 1.2.b., 1.3., 1.4.a., 1.4.b., 1.5.a., 1.8.a. en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 3) het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Zomerland-Sportdorp" aan te passen op de wijze zoals in dit voorstel aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
- 4) het bestemmingsplan "Zomerland-Sportdorp" vast te stellen, met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen, overeenkomstig het bijgevoegde ontwerpbesluit.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.P.I.M. Wuisman, I.s.

De burgemeester,

I.W. Opstelten

Behandelend ambtenaar: A.P. Blaak



De Raad der gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 juli 2007, dS+V 06/4014;

overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Zomerland-Sportdorp" gedurende 6 weken (met ingang van 9 september 2005 tot en met 20 oktober 2005) voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat naar aanleiding hiervan reclamant, genoemd in de aan dit besluit ten grondslag liggende voorstel, tijdig zijn zienswijzen kenbaar heeft gemaakt;
- dat de zienswijzen van reclamant samengevat zijn weergegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders;
- dat hij de motivering van het college, vermeld in het voorstel, hetwelk dient te leiden tot het gegrond verklaren van de in het voorstel genoemde zienswijzen en het ongegrond verklaren van de overige zienswijzen, tot de zijne maakt;
- dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen, zowel die naar aanleiding van het gegrond verklaren van zienswijzen van reclamant, als die welke voortvloeien uit de ambtshalve voorstellen, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

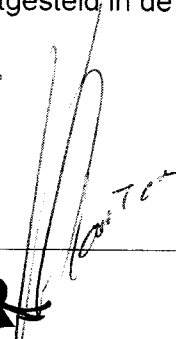
gelet op de Wet op de Ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985;

**Besluit:**

- 1) alle zienswijzen in behandeling te nemen;
- 2) gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 1.2.a., 1.2.b., 1.3., 1.4.a., 1.4.b., 1.5.a., 1.8.a. en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 3) het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Zomerland-Sportdorp" aan te passen op de wijze zoals in het voorstel aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
- 4) het bestemmingsplan "Zomerland-Sportdorp" vast te stellen, met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 oktober 2007.

De griffier,



De voorzitter,