

129m1763

**HERZIEN VOORSTEL**

Rotterdam, 24 april 2012.

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade".

Aan de Gemeenteraad.

Hierbij bieden wij u het voorstel aan tot vaststelling van het bestemmingsplan "Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade". Dit voorstel is herzien naar aanleiding van de hoorzitting van de subcommissie bestemmingsplannen op 30 mei 2012.

Inleiding

Dit bestemmingsplan maakt deel uit van het programma ter actualisering van de Rotterdamse bestemmingsplannen. Doel van het bestemmingsplan is om het gebied voor een periode van 10 jaar van een actueel planologisch kader te voorzien.

Plangebied

Het plangebied ligt in de deelgemeente Overschie. Het gebied wordt globaal gezien begrensd door het tracé van de Hogesnelheidslijn in het oosten, de rijksweg A20 in het zuiden, de woonwijk Kleinpolder Oost en de rijksweg A13 in het westen en polder Zestienhoven in het noorden.

Het nutstuinencomplex "Tuinieren voor Ouderen" aan de Achterdijk is ambtshalve voorgesteld om toe te voegen aan het plangebied.

Ontwikkelingsmogelijkheden

In het bestemmingsplan zijn de volgende locaties opgenomen waar op korte termijn plannen zijn voor nieuwbouw:

1. Zestienhovensekade 162/166/168/172
Ontwikkeling van 45 woningen (wijzigingsbevoegdheid);
2. De Kleine Schie
Ontwikkeling van 60 woningen;
3. Zestienhovensekade (tegenover de nummers 340-342)
Ontwikkeling van 6 woningen;
4. Overschiese Kleiweg 801-803
Ontwikkeling van 3 woningen;
5. Oude Kleiweg (Molenzicht)
Ontwikkeling van 1 of 2 woningen;
6. Oude Kleiweg 80
Ontwikkeling van 15 woningen;
7. Overschiese Kleiweg 700
Ontwikkeling van 6 woningen;
8. Parkeerterrein en speelplek;
9. Nutstuinencomplex "Tuinieren voor Ouderen";
10. Overschiese Kleiweg 729-733
Ontwikkeling van 2 woningen;
11. Fietsbrug Zestienhovensekade 340-342 (wijzigingsbevoegdheid).

KOPIE

Registratienummer dienst: 11/839
Behandelaar: A. Blaak, 010 - 2672091

raadsvergadering van:
raadsstuk 0000

dd-mm-jjjj
pagina 1

Het plan voor woningbouw aan de Zestienhovensekade 162/166/168/172 (45 woningen) is opgenomen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid zal worden toegepast wanneer een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is gesloten.

In het ontwerpbestemmingsplan was ook de locatie Kleine Schie aan de Ludolf de Jonghstraat (60 woningen) opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid. De anterieure overeenkomst voor deze ontwikkeling is met de ontwikkelaar gesloten. Voorgesteld wordt om ambtshalve de gronden van deze locatie direct te bestemmen met de bestemming "Woongebied-2".

Ontwikkellocatie 1: Zestienhovensekade 162/166/168/172

Op de ontwikkellocatie Zestienhovensekade kunnen op grond van dit voorstel 45 eengezinswoningen worden gerealiseerd. De locatie ligt binnen de 20 Ke-contour (geluid) van de luchthaven Rotterdam-The Hague Airport. Wettelijk gezien kunnen op deze locatie woningen worden gebouwd.

Echter, via de motie van 12 februari 1998 van het raadslid Beynen (D66) heeft u ons verzocht er zorg voor te dragen dat er geen nieuwe woningen meer worden gerealiseerd binnen de 20 Ke-contour. Bij de afdoening van deze motie hebben wij aan u voorgesteld (20 april 1999, BGS 99/746) slechts bij uitzondering nog medewerking te verlenen aan woningen in bouw- en bestemmingsplannen binnen de 20 Ke-contour, en wel onder meer in geval van woningen die zullen dienen ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing (vervangende nieuwbouw) of woningen die een open plaats in de bestaande, te handhaven bebouwing opvullen, doch uitsluitend indien sprake is van zwaarwegende belangen en bebouwing op kleine schaal. In de raadsvergadering van 29 april 1999 heeft u besloten de motie, overeenkomstig ons voorstel, als afgedaan te beschouwen.

Naar onze mening is de bouw van 45 eengezinswoningen op de locatie in overeenstemming met de afgedane motie Beynen. De 45 woningen staan gepland op de bedrijvenlocatie waar de Rotterdamse Glas Centrale is gevestigd. De eigenaar van de locatie wil de locatie herontwikkelen; de deelgemeente staat achter dit initiatief. Na de gewenste sloop van de glashandel is sprake van woningen die een open plaats in de bestaande, te handhaven bebouwing opvullen.

Er is sprake van bebouwing op kleine schaal en verschillende zwaarwegende belangen spelen een rol die voor realisatie pleiten.

Het gebied kenmerkt zich nu door een combinatie van bedrijvigheid en wonen. Het type bedrijvigheid dat gevestigd is in het gebied past niet in een woonwijk. Deze nieuwe woningbouwlocatie draagt bij aan de versterking van de woonfunctie.

De Stadsvisie Rotterdam 2030 geeft aan dat Overschie een goede basis vormt qua woningbouw, die nog verder zal verbeteren na aanleg van de rijkswegen A4 en A13/16, waardoor de verkeersoverlast voor Overschie door de rijksweg A13 zal verminderen.

Ontwikkelingslocatie 6: Oude Kleiweg 80

Op deze locatie is een bouwplan gepland voor de realisatie van vijftien woningen.

De locatie ligt binnen de molenbiotoop van molen "De Speelman". Deze molenbiotoop is beschermd in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Dit betekent dat de vrije windvang en het zicht op de molen in het bestemmingsplan voldoende gegarandeerd moeten zijn. Binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag daarom geen nieuwe bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. In



dit geval betekent dat een bouwhoogte van maximaal 4,7 meter boven maaiveld. In de regels is de mogelijkheid opgenomen van de bouwhoogte af te wijken tot 8,5 meter boven maaiveld, uitsluitend nadat Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland ontheffing van de Verordening Ruimte hebben verleend. Buiten de straal van 100 meter is op de ontwikkelingslocatie een maximale bouwhoogte met een oplopend verloop conform de molenbiotoopformule mogelijk ($1/30$ maal de afstand tot de molen plus 2,9 meter).

Nutstuinencomplex "Tuinieren voor Ouderen"

Het nutstuinencomplex "Tuinieren voor Ouderen" aan de Achterdijk is ambtshalve voorgesteld om toe te voegen aan het plangebied, nadat de deelraad van de deelgemeente Overschie zich bij besluit van 15 december 2011 garant heeft gesteld voor de huur van het complex (zie bijlage 6 bij de agendapost).

Fietsbrug Zestienhovensekade 340-342

De deelgemeente heeft verzocht om de mogelijkheid voor een fietsbrug ter hoogte van Zestienhovensekade 340-342 op te nemen. De kosten voor de brug komen ten laste van de deelgemeente, maar de financiële uitvoerbaarheid is nog niet aangetoond. Wij stellen u voor de fietsbrug met een wijzigingsbevoegdheid alsnog in het bestemmingsplan op te nemen (zie bijlage 7 bij de agendapost).

Advisering dagelijks bestuur van de deelgemeente Overschie

Het dagelijks bestuur van de deelgemeente Overschie is met uitzondering van vier punten akkoord met het bestemmingsplan. Voor twee punten, te weten de "brug Zestienhovensekade 340 en 342" (hierna: fietsbrug) en "uitbouwen 1^e verdieping", stellen wij u voor dit op te nemen in het bestemmingsplan. De andere twee punten worden hieronder nader toegelicht.

1) Wijzigingsbevoegdheid Kleine Schie

a) Het dagelijks bestuur adviseert om de vaststelling van het bestemmingsplan aan te houden totdat de anterieure overeenkomst voor deze locatie is afgesloten, waardoor de wijzigingsbevoegdheid op deze locatie kan komen te vervallen.

Reactie:

De anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is gesloten en wij stellen u voor om het raadsbesluit op dit punt aan te passen en de wijzigingsbevoegdheid op deze locatie te laten vervallen en de locatie de bestemming "Woongebied-2" te geven.

b) Het dagelijks bestuur acht een groenbestemming voor deze locatie onwenselijk en adviseert deze locatie te bestemmen met een bedrijfsbestemming.

Reactie:

Vanwege het sluiten van de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is voorgesteld om de locatie de directe bestemming "Woongebied-2" te geven.

2) Oude Kleiweg 80

Het dagelijks bestuur adviseert om de vaststelling van het bestemmingsplan aan te houden totdat de ontheffing van de Verordening Ruimte door de provincie is verleend, waardoor de ontheffing om de bouwhoogte aan te passen kan worden geschrapt.

Reactie:

De molenbiotoop van molen "De Speelman" is beschermd in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Binnen een straal van 100 meter van de molen mag uitsluitend nieuwe bebouwing worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 4,7 meter boven maaiveld. In de regels is de mogelijkheid opgenomen van de bouwhoogte



af te wijken tot 8,5 meter boven maaiveld, uitsluitend nadat Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland ontheffing van de Verordening Ruimte hebben verleend. Het verkrijgen van deze noodzakelijke ontheffing is echter een tijdrovende procedure. Van groter belang is daarom dat het bestemmingsplan op korte termijn wordt vastgesteld in verband met andere ontwikkelingen, die in het plan mogelijk worden gemaakt. Dit ligt ook in lijn met de door het dagelijks bestuur van de deelgemeente aan ons geuite wens bij brief van 6 juli 2011 (kenmerk UDB11/04155) om zo snel mogelijk het bestemmingsplan vast te laten stellen. Overigens rest er na verkrijging van de ontheffing een eenvoudige procedure, waarbij het dagelijks bestuur van de deelgemeente kan besluiten de bouwhoogte te laten verhogen.

Financiële consequenties: geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro

De in het bestemmingsplan opgenomen locaties maken onderdeel uit van de gemeentelijke grondexploitatie met een positief saldo en daarmee is de financiële haalbaarheid aangetoond.

De deelgemeente draagt de kosten voor de aanleg van een nieuw nutstuinencomplex "Tuinieren voor Ouderen" aan de Achterdijk door middel van een garantstelling voor de huursom van € 44.100,- per jaar voor de komende periode van 25 jaar.

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat

- het verhalen van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden door midden van de (toekomstige) gronduitgiften is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder b, van de Wro niet noodzakelijk is;
- geen aanvullende eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder c van de Wro noodzakelijk zijn.

Voor de gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente worden geen noemenswaardige verhaalbare kosten gemaakt, waarmee kostenverhaal niet noodzakelijk is. Voor de locatie Zestienhovensekade 162-172 zal een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars moeten worden gesloten.

Duurzaamheid

In het Programma Duurzaam is vastgelegd dat een duurzaamheidsparagraaf een vast onderdeel is van ruimtelijke plannen. Op basis daarvan is de tekst van de duurzaamheidsparagraaf in de plantoelichting uitgebreid en geactualiseerd.

In januari 2010 is het actieprogramma milieu Overschie vastgesteld door uw college. Hierin zijn de volgende actiepunten benoemd met betrekking tot een duurzame ontwikkeling van Overschie, in relatie tot de opgaven uit het Programma Duurzaam:

- het bevorderen van duurzame producten, zoals groene daken;
- het verminderen van geluidsoverlast en het bevorderen van schone lucht: Bij nieuwe woningbouwplannen wordt naast de wettelijke eisen ten aanzien van geluid en luchtkwaliteit extra aandacht besteed aan duurzaam bouwen en een duurzame inrichting van de buitenruimte. De ambitie is dat iedere woning een positieve bijdrage levert aan het milieu. Bij alle nieuwbouwplannen in Overschie wordt met de projectontwikkelaar gekeken naar de mogelijkheden voor duurzaam bouwen, zoals oriëntatie woningen, verblijfsruimtes aan geluidluwe zijde, lage EPC-waarde e.d. conform de uitgangspunten van het Actieprogramma milieu Overschie.
- het groener maken van de stad: Ook wordt ingezet op groene schermen langs de A13;



Het toevoegen van 139 woningen zorgt voor een toekomstbestendiger Overschie. Het bestaande voorzieningenpakket wordt extra versterkt. Binnen de wijk is een wooncarrière mogelijk, want de sociale duurzaamheid ten goede komt.

Economie

In het bestemmingsplangebied worden 139 woningen toegevoegd. De opgave ligt in het veranderen van het gebied langs de rijksweg A13 door het uitplaatsen van een gedeelte van de bestaande bedrijvigheid (verhuist naar Spaanse Polder) en die te vervangen voor woningbouw. In dit plan wordt deze ontwikkelingen gerealiseerd op de locaties langs de Zestienhovensekade en Kleine Schie.

Het gebied rondom de Overschiese Kleiweg biedt mogelijkheden voor een aantrekkelijk en hoogwaardig woon- en werkmilieu met een groene uitstraling langs de Rotterdamse Schie. De mix van wonen en werken zal een specifieke doelgroep aantrekken, die gericht is op meer luxe en die uitstraling van de woning belangrijk vindt. Hierdoor stijgt de koopkracht en het draagvlak voor voorzieningen.

De exclusiviteit van dit gebied voor bedrijven is de goede ligging nabij uitvalswegen en luchthaven.

Externe veiligheid

Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan dient het bevoegd gezag een gemotiveerde afweging tussen de risico's van externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan te maken. Alle groepsrisico's, met uitzondering van het groepsrisico Rotterdam The Hague Airport, blijven onder de oriënterende waarde. De oriënterende waarde van het groepsrisico van de luchthaven wordt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie overschreden.

De populatie tussen de 10^{-6} en 10^{-7} veiligheidscontour is in de huidige situatie ongeveer 49.000 mensen. De gevolgen van het plan (toename van 139 woningen, circa 276 bewoners) geeft minder dan 1% toename van deze populatie en zal daarom niet of nauwelijks van invloed zijn op het groepsrisico. Externe veiligheid behoeft geen belemmering te zijn voor de nieuwe bestemmingen die dit plan mogelijk maakt.

Inpraak en vooroverleg

Op 15 februari 2011 is een informatieavond in het kader van het bestemmingsplan georganiseerd. De resultaten van het wettelijk voorgeschreven overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening zijn aan hoofdstuk 10 van de plantoelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade" heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, te weten van 30 september 2011 tot en met 10 november 2011.

Reclamanten

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan leidde tot de indiening van schriftelijke zienswijzen door de volgende reclamanten, te weten:

1. De Hollandse Molen, Zeeburgerdijk 139, 1095 AA, Amsterdam;
2. Reclamant 2;
3. Van Omme & De Groot, Heemraadssingel 223, 3023 CD, Rotterdam.



Samenvatting en beantwoording schriftelijke zienswijzen

1. De Hollandse Molen, Zeeburgerdijk 139, 1095 AA, Amsterdam

1.1 Molenbiotoop

Reclamant verzoekt de molenbiotoop op te nemen op de planverbeelding en in de planregels, naast de uitgebreide beschrijving in paragraaf 4.3 van de plantoelichting.

Reactie

De molenbiotoop van molen "De Speelman" is niet opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan, omdat de regeling omtrent de molenbiotoop in artikel 26 van de planregels is vastgelegd. De provincie Zuid-Holland heeft met deze regeling ingestemd. De ruimtelijke afweging ten aanzien van de bouwhoogten op de ontwikkelingslocatie in de omgeving van de molen is reeds uitgebreid toegelicht en gevisualiseerd in paragraaf 4.3 van de plantoelichting. Door het opnemen van randvoorwaarden ten aanzien van de bouwhoogten binnen de molenbiotoop in de planregels en in de plantoelichting achten wij het opnemen van de molenbiotoop op de planverbeelding niet noodzakelijk.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2 Aanlegvergunningstelsel

Reclamant is van mening dat ook rekening gehouden dient te worden met beplanting in de buurt van de molen. Volgens reclamant zou de molen de meeste hinder van de beplanting ondervinden. Om te voorkomen dat de windvang van de molen nog verder achteruit gaat, is een aanlegvergunningstelsel onmisbaar, stelt hij. Dit aanlegvergunningstelsel moet er volgens reclamant voor gaan zorgen dat de nieuwe aanplant van beplanting op de gronden binnen de molenbiotoop wordt tegengegaan.

Reactie

In het afgelopen jaar zijn reeds maatregelen genomen om de hoge beplanting in openbaar gebied rond de molen aanzienlijk te verminderen. Zo zijn de hoge bosschages direct ten westen van de molen door de gemeente verwijderd. Tevens is de hoge beplanting op de ontwikkelingslocatie, ten zuidoosten van de molen, grotendeels uitgedund.

Al met al hebben deze recente maatregelen geleid tot een behoorlijke afname van de hoeveelheid hoge beplanting binnen de molenbiotoop en met name in de directe nabijheid van de molen. Wij achten deze genomen maatregelen voldoende tegemoet komen aan de verbetering van de molenbiotoop. Het opnemen van een vergunningstelsel voor het planten van bomen achten wij daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Reclamant 2

2.1 Behoud groen Overschie Kleiweg 700

Reclamant wenst dat de bestaande volwassen bomen (met name de treurwilg) op de ontwikkelingslocatie Overschie Kleiweg 700 bij de herontwikkeling blijven behouden. Hij is van mening dat met name het aantal van zes woningen op deze locatie ten koste gaat van het aanwezige groen en wenst dat minder woningen zullen worden gerealiseerd.



Registratienummer dienst: 11/839
Behandelaar: A. Blaak, 010 - 2672091

raadsvergadering van:
raadsstuk 0000

dd-mm-jjjj
pagina 6

Reactie

Het westelijke gedeelte van de ontwikkellocatie is particuliere grond, waarop een woning met een tuin met beplanting is gelegen. Het oostelijke gedeelte van de locatie bestaat uit grasveld. Op dit grasveld staan drie bomen, te weten de genoemde volwassen treurwilg (1960 / omtrek: circa 220 centimeter), een jonge rode paardekastanje (2000 / omtrek: circa 32 centimeter) en een volwassen witte paardekastanje (1970 / omtrek: circa 160 centimeter). Het onbegroeide terrein wordt begrensd door bosschages, die de afscheiding van de particuliere percelen vormen aan weerszijden van de locatie.



Figuur: Ontwikkelingslocatie Overschiese Kleiweg 700 met de aanwezige beplanting.

In december 2010 heeft het dagelijks bestuur van de deelgemeente Overschie de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie Overschiese Kleiweg 700 goedgekeurd.

In dit bestemmingsplan zijn deze stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen in de bestemming "Woongebied-7". In artikel 26 van de planregels is geregeld dat op deze locatie maximaal zes woningen kunnen worden gerealiseerd, waarbij het bebouwingspercentage 40% bedraagt. De voorgevels van de woningen dienen te zijn georiënteerd op de Overschiese Kleiweg (straatzijde) en de afstand van de voorgevelrooilijn van de woningen tot de Overschiese Kleiweg moet minimaal 7 meter bedragen. Gezien de voorgeschreven oriëntatie van de woningen staat van de drie bomen, alleen de treurwilg in het gedeelte van de locatie dat niet zal worden bebouwd. De toekomstige eigenaar van de kavel kan er voor kiezen de treurwilg in zijn tuin te



handhaven. Wij merken nog op dat in de Bomenstructuurvisie (vastgesteld door de gemeenteraad op 8 april 2010) een lijst met bijzondere en monumentale bomen in Rotterdam is opgenomen. De door reclamant genoemde treurwilg staat niet op deze lijst. Gelet op de belangen die zijn gediend met woningbouw op deze locatie, en het feit dat het groene karakter van de Overschiese Kleiweg niet wezenlijk wordt aangetast als gevolg van de ontwikkeling, zien wij geen aanleiding een wijziging van het ontwerpplan voor te stellen.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Van Omme & De Groot, Heemraadssingel 223, 3023 CD, Rotterdam

3.1 Geldende bestemming

Reclamant geeft aan dat volgens het geldende bestemmingsplan de gronden van de ontwikkellocatie 2 de bestemming "Bedrijf" hebben in plaats van "Groen". Hij wenst dat dit in het voorliggende bestemmingsplan opnieuw wordt opgenomen. Reclamant merkt echter op dat deze zienswijze niet geldt wanneer vóór de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst wordt gesloten. In dat geval wenst hij dat de wijzigingsbevoegdheid op de gronden van de ontwikkellocatie 2 komt te vervallen.

Reactie

De anterieure overeenkomst is gesloten en ambtshalve is voorgesteld om de gronden de bestemming "Woongebied-2" te geven, die het woningbouwplan van reclamant mogelijk maakt.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze buiten behandeling te laten.

3.2 Onjuiste bestemming

Reclamant is van mening dat de gronden ten noordwesten van ontwikkellocatie 2 de bestemming "Bedrijf" in plaats van "Verkeer-verblijfsgebied" dienen te krijgen.

Reactie

In het voor deze gronden geldende bestemmingsplan "Overschie-Dorp" (vastgesteld op 29 juni 1995 door de gemeenteraad) hebben de gronden de bestemming "Bedrijven II". Deze gronden liggen thans braak. Gezien deze situatie achten wij een verblijfsverkeerbestemming een juiste bestemming, die overeenkomt met de feitelijke situatie. Het gebied zal namelijk langzamerhand worden omgevormd tot woongebied. Het opnieuw beleggen van reeds jarenlang braakliggende gronden met een bedrijfsbestemming ligt niet in de lijn met dit beleid.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.3 Nadere informatie grondwaterstijgingsrisicokaart

Reclamant wenst inzage te krijgen in de grondwaterstijgingsrisicokaart (genoemd in paragraaf 5.3.3 van de plantoelichting) en een kaartje met de exacte ligging van de in de plantoelichting vermelde peilbuis 126570-25.



Reactie

Navraag heeft uitgewezen dat de grondwaterstijgingskaart kan worden ingezien bij Gemeentewerken, afdeling Watermanagement, in Europoint aan de Galvanistraat 15.

De exacte ligging van de peilbuis 126570-25 is op onderstaande figuur aangeduid met de letter "P" aan de Piet Cottaarstraat ten zuidoosten van de locatie Kleine Schie.



Figuur: peilbuis 126570-25 ligt ter hoogte van de letter "P".

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

3.4 Breedte kernzone en beschermingszone waterkering Schie

Reclamant wenst een nadere toelichting over de ligging van de kernzone en de beschermingszone van de waterkering langs de Schie ter hoogte van haar ontwikkellocatie.

Reactie

Op figuur 5.3 van de plantoelichting staan de kernzone en de beschermingszone van de waterkering ingetekend ten opzichte van de ontwikkellocaties. Van deze figuur is af te lezen dat ontwikkellocatie 2 (van reclamant) buiten beide zones is gelegen. Dit komt ook tot uiting op de planverbeelding, waarbij de ontwikkellocatie is gelegen buiten de gronden van de waterkering, die de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" hebben gekregen.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

3.5 Watercompensatie

Reclamant is van mening dat de in paragraaf 5.4.1 (van de plantoelichting) voor de ontwikkellocatie Kleine Schie aangegeven hoeveelheid met water te compenseren verhard oppervlak van 543 m³ onjuist is. Reclamant stelt dat sprake is van een bestemmingswijziging van een bedrijfsbestemming (verhard) naar een woonbestemming (verhard), in plaats van een groenbestemming (onverhard) naar een woonbestemming (verhard).

In geval de watercompensatie dient te worden gerealiseerd, dan vraagt reclamant zich af

op welke bestaande watergang kan worden aangesloten, want in de omgeving van de ontwikkellocatie is volgens reclamant geen bestaand polderwater aanwezig. Dat in de plantoelichting wordt gesproken over "voor alle locaties geldt dat er voldoende ruimte is op of rondom de locatie om water voor compensatie aan te leggen" (blz. 43 van de plantoelichting) kan hij dan ook niet plaatsen.

Reactie

Wij stellen voorop dat het bestemmingsplan de omvang van de watercompensatie niet regelt maar deze wel planologisch mogelijk maakt. De watercompensatie vindt zijn oorsprong in de Keur van het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard: op grond van deze keur is een vergunning vereist voor het verharden van terrein met een oppervlakte van meer dan 500 m². Deze vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden dat het waterbergend vermogen dat verloren gaat door de verharding wordt gecompenseerd. Het Hoogheemraadschap gaat bij de bepaling van de omvang van de compensatie uit van de feitelijke situatie, en niet van de geldende bestemming (die niet is gerealiseerd), zoals reclamant wenst. In de Waterparagraaf van de plantoelichting (hoofdstuk 5) is op basis van globale uitgangspunten berekend dat door de toename van verharding een oppervlakte van 543 m² aan water dient te worden gecompenseerd. Het is van belang inzicht te hebben in de omvang van de opgave, zodat in het bestemmingsplan eventueel rekening gehouden kan met aanleg van sloten en waterpartijen. De omvang van de compensatie wordt uiteindelijk bepaald door het Hoogheemraadschap en als voorwaarde verbonden aan de watervergunning.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond verklaren.



**VOORGESTELDE AMBTSHALVE AANPASSINGEN VAN HET
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN OVERSCHIESE KLEIWEG EN
ZESTIENHOVENSEKADE**

PLANTOELICHTING:

- A1 Wij stellen u voor de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het betreft redactionele wijzigingen, aanvullingen en een actualisering.
- A2 De deelraad van de deelgemeente Overschie heeft zich garant gesteld voor de financiering van de huur van het nutstuinencomplex "Tuinieren voor Ouderen". Wij stellen u voor de plangrens van het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat het nutstuinencomplex in dit bestemmingsplan wordt opgenomen. De volgende passage wordt als ontwikkeling 8 opgenomen in paragraaf 4.2 van de plantoelichting.
Aan de Achterdijk ligt het nutstuinencomplex "Tuinieren voor Ouderen". Dit terrein was in het bestemmingsplan "Polder Zestienhoven" wegbestemd. In dit bestemmingsplan is het terrein positief bestemd, omdat ondertussen voldoende financiering voor deze ontwikkeling is gevonden.
- A3 Wij stellen u voor in paragraaf 3.2 van de plantoelichting de alinea ten aanzien van "Waarde Archeologie – 3" te schrappen vanwege het vervallen van deze bestemming.
- A4 Wij stellen u voor de volgende passage op te nemen in paragraaf 5.1.3 van de plantoelichting vanwege geactualiseerd waterbeleid:
"Waterbeheerplan 2010 - 2015
Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder: HHSK) is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2010-2015, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, de peilbesluiten en de leggers. Het HHSK streeft ernaar om samen met de gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert HHSK over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzame wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen. De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan. Voor ontwikkelingen is het waterbeheerplan van HHSK 2010 - 2015 van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verhard oppervlak. In het waterbeheerplan is beschreven hoe het hoogheemraadschap omgaat met het bergen van oppervlaktewater bij een toenemende verharding van het oppervlak. In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden



aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld bij de aanleg van overstorten, van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van water en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteit- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren."

- A5 Wij stellen u voor de tekst van de paragraaf "Duurzaamheid en energie" (paragraaf 6.9 van de plantoelichting) als volgt te actualiseren.
- "Rotterdam ambieert een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de stad, de regio en de haven. Binnen de stad speelt het streven naar duurzaamheid op alle schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad als geheel, als op het niveau van de verschillende stadsdelen: de binnenstad, wijken en buurten en op het niveau van een gebouw. Deze duurzaamheidsambitie is uitgewerkt in een aantal beleidsplannen, zoals het Programma Duurzaamheid, Rotterdamse Woningkwaliteit (RWK), het Waterplan Rotterdam, Gezond in de stad, de Rotterdamse aanpak luchtkwaliteit (RAL) en het Rotterdam Climate Initiative (RCI) en het Actieprogramma Milieu Overschie.

6.9.1 Duurzaam bouwen

Bij duurzaam bouwen is de insteek om er zorg voor te dragen dat tijdens de hele kringloop van bouwen, renoveren en beheren van bouwwerken, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het Bouwbesluit geeft aan welk kwaliteitsniveau ten minste is vereist. In Rotterdam geldt daarnaast 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Een aantal van de duurzaam bouwen maatregelen kunnen worden toegepast bij nieuwe ontwikkelingen:

- Afkoppeling van hemelwater, zodat regen en afvalwater niet in hetzelfde riool terecht komen. Het schone regenwater kan in het gebied zelf worden vastgehouden;
- Geen zink gebruiken voor bijvoorbeeld dakgoten. Zink heeft de eigenschap uit te logen waarbij neerslag zink oplost in het regenwater. Een alternatief is stalen dakgoten;
- Gebruik hout met een milieukeur, bijvoorbeeld FSC. Het keurmerk FSC geeft aan dat het hout uit een goed beheerd bos afkomstig is;
- Pas waterbesparende maatregelen toe, bijvoorbeeld een waterbesparende douchekop of een waterbesparend toilet;
- Maak gebruik van zonne-energie zoals een zonneboiler of zonnecellen;
- Bekijk of nieuwe gebouwen uitgevoerd kunnen worden met een groen dak.

Actieprogramma Milieu Overschie

In januari 2010 is het actieprogramma milieu Overschie vastgesteld door uw college. Hierin zijn de volgende actiepunten benoemd met betrekking tot een duurzame ontwikkeling van Overschie, in relatie tot de opgaven uit het Programma Duurzaam:

- Groener maken van de stad: Ook wordt ingezet op groene schermen langs de A13.
- Bevorderen van duurzame producten: In de periode 2010-2011 is voor de aanleg van 3.750 m³ groen dak subsidie verleend. Dit is nog in de aanleg.
- Verminderen van geluidsoverlast en bevorderen van schone lucht: Bij nieuwe



woningbouwplannen wordt naast de wettelijke eisen ten aanzien van geluid en luchtkwaliteit extra aandacht besteed aan duurzaam bouwen en een duurzame inrichting van de buitenruimte. De ambitie is dat iedere woning een positieve bijdrage levert aan het milieu. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd conform de uitgangspunten van het Actieprogramma milieu Overschie.

- Voor nieuwbouwplannen worden in Overschie de gebouwen op duurzaamheid doorgerekend met de rekentool GPR-gebouw. De duurzaamheid van gebouwen wordt meetbaar gemaakt voor de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde met behulp van rapportcijfers. Het cijfer 6 komt overeen met het geldende Bouwbesluitniveau. Het streven is een GPR van 8 en een energieprestatiecoëfficiënt van 0,6.

6.9.2 Duurzame energie

Eén van de meest ambitieuze doelstellingen is om de CO₂-uitstoot in 2025 met 50% te verminderen ten opzichte van het niveau van 1990. Ook wordt in 2025 gestreefd naar een energieneutrale gebouwde omgeving.

Om een substantiële bijdrage aan deze doelstelling te leveren en energie te besparen, is het beleid van de gemeente Rotterdam er op gericht zoveel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet. Dit warmtenet omvat een stelsel van leidingen waardoor warm water wordt gepompt voor verwarming en warm tapwater. Daarbij wordt als warmtebron gebruik gemaakt van industriële restwarmte. Bij grootschalige toepassing, op gemeentelijk niveau, wordt een grote milieuwinst behaald op het gebied van het broeikaseffect (CO₂) en de lokale luchtkwaliteit (NO_x).

Dankzij de in 2007 doorgevoerde aanpassing van de bouwverordening wordt aansluiting op het warmtedistributienet bevorderd. Indien ter plaatse een warmtedistributienet aanwezig is, dan dient een te bouwen bouwwerk te worden aangesloten op dat net. Dit is aan de orde als het bouwwerk minder dan 40 meter van de dichtstbijzijnde leiding ligt, of als de kosten van de aansluiting niet hoger zijn dan bij een afstand van 40 meter.

De gemeente bevordert het opwekken van duurzame energie in de gebouwde omgeving. Kleine windmolens ('urban wind') en fotovoltaïsche zonnepanelen (PV) zijn nu nog niet concurrerend met netstroom, maar dat wordt in de nabije toekomst wel verwacht. Naast bovengenoemde maatregelen moeten nieuw op te richten gebouwen of gebouwen die gerenoveerd worden daarom wat betreft daklast ook geschikt zijn voor het (na)plaatsen van zonnepanelen, zonneboiler of een groen dak. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam dient bij het ontwerp van gebouwen rekening te worden gehouden met duurzaam bouwen principes en de energieprestatie eisen. Zo is het reeds langer het verplicht om een EPC-berekening (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in de dienen in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning.

6.9.3 Groene daken

De gemeente Rotterdam stimuleert de aanleg van groene daken in Rotterdam. Zo is er een aantrekkelijke subsidie voor huiseigenaren en heeft de stad inmiddels een aantal gemeentelijke gebouwen voorzien van een groen dak.



Wanneer groene daken op grote schaal worden toegepast dragen ze bij aan een duurzame en gezonde stad. Groene daken vangen regenwater op en voeren het vertraagd af. Hierdoor wordt het riool minder belast als het hard regent. Groene daken nemen stofdeeltjes op uit de atmosfeer en vormen zo een buffer tegen luchtvervuiling. Daarmee leveren groene daken een bijdrage aan de vermindering van CO₂-uitstoot. Een beplant dak isoleert het pand eronder. Daardoor blijft het vooral in de zomer koeler in huis. Bovendien stralen groene daken bij hogere temperaturen minder warmte uit waardoor het ook een gunstige invloed heeft op de omgevingstemperatuur. En natuurlijk wordt de stad groener, waardoor er meer kansen komen voor flora en fauna en de leefbaarheid wordt verbeterd."

- A6 Wij stellen u voor hoofdstuk 4.2 aan te passen en de ontwikkeling van de fietsbrug te beschrijven onder de ontwikkelingen.

PLANREGELS:

- A7 Wij stellen u voor artikel 34 "wro-zone – wijzigingsgebied - 3" te laten vervallen. In plaats daarvan stellen wij u voor om aan artikel 25 het volgende lid toe te voegen:
Afwijken van de bouwregels:
"Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in artikel 25.2.3 en een bouwhoogte toestaan van maximaal 8,5 meter, na verleende ontheffing van de Verordening Ruimte met betrekking tot de molenbiotoop door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland."
- A8 Wij stellen u voor artikel 30 "Waarde – Archeologie – 3" te laten vervallen.
- A9 Wij stellen u voor de bestemming "Recreatie – Nutstuin" toe te voegen:
Artikel xx Recreatie – Nutstuin
xx.1 *Bestemmingsomschrijving*
De voor 'Recreatie - Nutstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. nutstuinen met bijbehorende voorzieningen, zoals erf, parkeerterrein, waterlopen e.d.;
b. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.
xx.2 *Bouwregels*
 xx.2.1 *Algemeen*
Op de voor 'Recreatie - Nutstuin' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, zoals één verenigingsgebouw, kweekkassen, sanitaire gebouwtjes, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van onderhoud en beheer, zomede bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard, zoals een brug, duiker, steiger, vlonder, keerwanden, beschoeiingen.
 xx.2.2 *Medebestemming*
Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.



xx.2.3 Bebouwingsnormen

- a. gebouwen mogen niet hoger zijn dan 3,5 meter; bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger dan 10 meter;
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 5.

- A10 Wij stellen u voor aan het verzoek van de deelgemeente tegemoet te komen en de fietsbrug ter hoogte van de Zestienhovensekade 340-342 op te nemen. De kosten voor de realisering van de fietsbrug komen ten laste van de deelgemeente. Aangezien de financiering nog niet rond is wordt de mogelijkheid voor een fietsbrug opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid.

Wij stellen u voor artikel 34 "wro-zone – wijzigingsgebied - 2" toe te voegen:
"Ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied - 2" kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen ter plaatse een fietsbrug (br) toe te staan."

- A11 Wij stellen u voor artikel 35 "wro-zone-wijzigingsgebied – 3" te laten vervallen.

In plaats daarvan stellen wij u voor om aan de planregels toe te voegen:
"Artikel Woongebied - 2

... Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden;
- c. 'Waarde - Archeologie - 2' , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

...Bouwregels

Algemeen

Op de voor 'Woongebied - 2' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde – Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Bebouwingsnormen

- a. niet meer dan 48 grondgebonden woningen en 12 gestapelde (boven/beneden) woningen zijn toegestaan;
- b. de maximale goothoogte is 6 meter;
- c. het bouwplan voldoet aan de voorkeursgrenswaarden of het hogerewaardenbesluit van de Wet geluidhinder, of het plan wordt uitgevoerd met dove gevels;
- d. voor gronden welke als tuin zullen fungeren behorende bij deze woningen, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in artikel 'Tuin' van overeenkomstige toepassing;
- e. voor gronden welke als ontsluitingswegen en -paden, resp. groen en water zullen fungeren, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in



resp. de artikelen 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Groen', 'Water - 1' van overeenkomstige toepassing.

21.3 Specifieke gebruiksregels

21.3.1 Algemeen

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 het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten "

VERBEELDING (papier en digitaal):

A12 Wij stellen u voor "wro-zone – wijzigingsgebied – 2" te laten vervallen.

A13 Wij stellen u voor bestemming "Waarde – Archeologie – 3" te laten vervallen, vanwege het vervallen van het daarmee samenhangende artikel 30 "Waarde – Archeologie – 3". Deze bestemming wordt vervangen door de bestemming "Waarde – Archeologie – 2".

A14 Wij stellen u voor de plangrens ten behoeve van het opnemen van het nutstuinencomplex voor Tuinieren voor Ouderen in dit bestemmingsplan te wijzigen. Een uitsnede van de wijziging van de planverbeelding is als bijlage 6 bij het conceptraadsvoorstel gevoegd.

A15 Wij stellen u voor aan het verzoek van de deelgemeente tegemoet te komen en op de verbeelding een wijzigingsbevoegdheid voor een fietsbrug over de Rotterdamse Schie op te nemen. Een uitsnede van de wijziging van de verbeelding is als bijlage 7 bij het conceptraadsvoorstel gevoegd.

A16 Wij stellen u voor "wro-zone-wijzigingsgebied 3" te laten vervallen, alsmede de bestemmingen "Groen" en "Verkeer- Verblijfsgebied" voor dit gedeelte van het plangebied te vervangen door de bestemming "Woongebied – 2".



Voorstel:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen met de nummers 3.3 en 3.4 ter kennisgeving aan te nemen, de zienswijze 3.1 buiten behandeling te laten en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade", **NL.IMRO.0599.BP1015Ovklwzestka** met bijbehorende ondergronden **GBKR 125569, GBKR 125570, GBKR 125571, GBKR 126569, GBKR 126570, GBKR 126571, GBKR 127569, GBKR 127570, GBKR 127571, GBKR.125569, GBKR.125569** en **GBKR.125569**, in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Op grond van artikel 3 van de Referendumverordening Rotterdam 2007 melden wij u dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan onderwerp van een referendum kan zijn.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

Ph. F. M. Raets

De burgemeester,

A. Aboutaleb



9e HERZIEN

GEMEENTERAAD
Vergadering van

28 JUNI 2012

Conform Besloten

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het (herziene) voorstel van burgemeester en wethouders van 24 april 2012;
(raadsvoorstel nr. dS+V 11/839);

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

besluit:

1. de zienswijzen met de nummers 3.3 en 3.4 ter kennisgeving aan te nemen, de zienswijze 3.1 buiten behandeling te laten en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade", **NL.IMRO.0599.BP1015Ovklwzestka** met bijbehorende ondergronden **GBKR 125569, GBKR 125570, GBKR 125571, GBKR 126569, GBKR 126570, GBKR 126571, GBKR 127569, GBKR 127570, GBKR 127571, GBKR.125569, GBKR.125569 en GBKR.125569**, in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 juni en 5 juli 2012.

De griffier,

De voorzitter,

