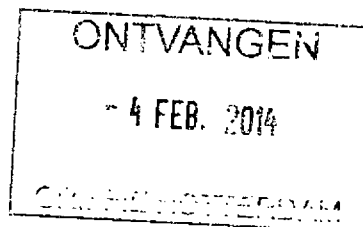


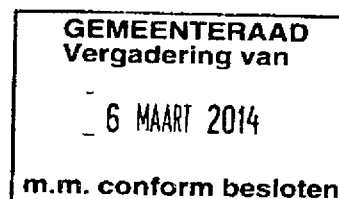
1492297

12.



Rotterdam, 4 februari 2014 **HERZIEN RAADSVOORSTEL 13GR3271**

Aan:
de gemeenteraad



Onderwerp:
"Bestemmingsplan Zevenkamp en Nesselande".

Hierbij bieden wij u het herziene voorstel aan tot vaststelling van het bestemmingsplan Zevenkamp en Nesselande.

Toelichting van de herziening

Naar aanleiding van de hoorzitting van de subcommissie bestemmingsplannen over het bestemmingsplan Zevenkamp en Nesselande is gebleken dat bij aanpassing van de bestemmingsregel in het raadsvoorstel bij zienswijze 12 niet goed naar de bestaande situatie is gekeken.

In het raadsvoorstel is al voorgesteld dat voor deze locatie de bestemming 'Wonen-1' aangepast moet worden naar 'Wonen-11'. Naar aanleiding van de hoorzitting is gebleken dat ook de tabel in bijlage 4 van de regels moet worden aangepast. Hierin aan het adres van reclamant, Laan van Surrealisme 4, het woningtype D toegekend, hetgeen onjuist is.

Wij stellen u voor om bijlage 4 behorende bij de regels aan te passen. Bij woningtype D moet de huisnummering van Laan van Surrealisme aangepast worden van '4 t/m 18 even' naar '6 t/m 18 even'.

Overige wijzigingen

1. Naar aanleiding van zienswijze 10 (reclamant 132) is in het raadsvoorstel voorgesteld om de bestemming 'Gemengd-6' aan te passen. Bij het voorstel is de toevoeging van het mogelijk maken van een fitnesscentrum op de eerste verdieping weggefallen.

Wij stellen u voor om aan de bestemming 'Gemengd-6' toe te voegen dat een fitnesscentrum op de eerste verdieping is toegestaan.

2. Naar aanleiding van zienswijze 12 is gebleken dat de bijlagen (behorende bij de regels) op meer punten moeten worden aangepast.

Bijlage 4:

- Bij woningtype C moet de huisnummering van Laan van Surrealisme aangepast worden van '20 t/m 48 even' naar '20 t/m 46 even';
- Bij woningtype G moet de huisnummering van Salvador Dalistraat aangepast worden van '34 t/m 44 even' naar '36 t/m 44 even';
- Bij woningtype H moet de huisnummering van René Margrittestraat nr 36 aangepast worden naar nummer 35.

KOPIE



Bijlage 1:

- Bij de Theo van Doesburgstraat moet woningtype C met de huisnummers '3 t/m 17 oneven' worden toegevoegd;
- Bij de Vilmons Huscarstraat moet bij woningtype E de huisnummers staan: '1, 2, 29, 30' en bij woningtype C: '3 t/m 28';

Bijlage 2:

- Bij de Laan van Dada moet bij woningtype D de huisnummers '101 - 121 oneven' staan en moet worden toegevoegd: woningtype C met de huisnummers '91 - 99 oneven';

Bijlage 5:

In deze bijlage wordt verwezen naar de profielen van woningtypes A t/m J. Deze profielen moeten worden toegevoegd (voor deze profielen, zie einde raadsvoorstel).

Verder is gebleken dat bij de bouwregels bij de bestemming 'Groen', voor het realiseren van een voorziening in de speeltuin en/of een voorziening in het Noordelijk Wijkpark, de bepaling met betrekking tot de hoogte is weggefallen. Wij stellen u voor aan artikel 18 'Groen' toe te voegen aan lid 18.2.1 onder d, 'met een hoogte van maximaal 4 meter'.

Wij stellen u voor de bijlagen op voorgestelde wijze aan te passen.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor het bestemmingsplan "Zevenkamp en Nesselande" vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Dit bestemmingsplan maakt deel uit van het programma ter actualisering van de Rotterdamse bestemmingsplannen. Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is om vele en deels verouderde bestemmingsplannen, uitwerkingen en herzieningen binnen het plangebied te actualiseren en samen te voegen tot één bestemmingsplan. Tevens zijn enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt die op basis van de vigerende plannen niet mogelijk waren.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

N.v.t.

Toelichting:

Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in de deelgemeente Prins Alexander. De oostgrens van het bestemmingsplan is de gemeentegrens tussen Rotterdam en gemeente Zuidplas ter hoogte van de ringvaart (Zuidzijde, Groeneweg en Bostelweg). De zuidgrens volgt globaal de A20 en is de gemeentegrens met Rotterdam en Capelle aan den IJssel. De westgrens ligt op de Capelseweg en het Schout Bontebalpad. Vanaf het einde van het Schout Bontebalpad volgt de noordelijke bestemmingsplangrens de gemeentegrens met Zuidplas.



Ontwikkelingen

- **Sportcomplex Nieuwemeer**
Het sportcomplex is in 2010 in onbruik geraakt. Om de gebruiksmogelijkheden voor deze locatie te vergroten, is de vigerende bestemming (Bedrijven) verruimd. Op deze locatie worden de bestemmingen 'Sport', 'Bedrijven' en niet geluidgevoelige 'Maatschappelijke voorzieningen' mogelijk gemaakt.
- **Locatie de Aar**
Op het grasveld aan de Aar, tussen de Ommoordse Tocht en de Lutter is in het vigerende bestemmingsplan bebouwing mogelijk. In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwvlak verplaatst en het programma ingeperkt tot de bestemming 'Wonen' met een hoogte van maximaal 3 bouwlagen.
- **Locatie Brandingdijk**
De locatie op de hoek Brandingdijk en Zuideinde heeft in het vigerende plan de bestemming 'Water'. Nu de risicozones van het naastgelegen benzinstation zijn versmald, is bebouwing op deze locatie mogelijk.
- **Locatie Landgoed**
In het Waterwijkpark in het noorden van Nesselande is een bouwvlak opgenomen waarbinnen woningen mogen worden gebouwd, alsmede maatschappelijke voorzieningen met daaraan gekoppeld kleinschalige en ondergeschikte 'Horeca'.
- **Locatie Zuideinde-Noord**
De huidige locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Lintbebouwing' waarin woningen en bedrijven zijn toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming deels gewijzigd in 'Wonen', 'Tuin' en 'Water'.
- **Locatie Noorderstrand**
Op locatie Noorderstrand waren in het vigerende bestemmingsplan onder andere laagbouwoningen, woontorens en horeca mogelijk, in een 'uit te werken bestemming'. Voorgesteld wordt nu om rondom de Kretalaan vooral grondgebonden eengezinswoningen (maximaal 45) mogelijk te maken. Een combinatie van een kleinschalig appartementengebouw (maximaal 25 appartementen) met 30 eengezinswoningen is ook mogelijk. De bouwvlekken worden gescheiden door bebouwingsvrije zones zodat de bewoners van bestaande woningen langs de Siciliëboulevard uitzicht houden op de Zevenhuizerplas en het omringend groen. Naast het strand komt een wandelpromenade te liggen die eindigt aan de noordzijde van het Noorderstrand in een openbaar plein met zicht op de plas en de eilanden van Waterwijk. Tevens wordt aan de noordzijde van het strand ruimte gemaakt voor windsurfers en parkeervoorzieningen.

Hoogspanningsleiding Nesselande

Door Nesselande loopt een 380 KV hoogspanningslijn Krimpen-Bleiswijk, mast 19-mast 30. In 1999 is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Nesselande rekening gehouden met een bebouwingsvrije zone van 38 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn.

In werkelijkheid is in Nesselande een bebouwingsvrije zone van 60 meter aan weerszijde van het hoogspanningslijn aangehouden. Ook de locaties die als bouwlocatie zijn bestemd in het bestemmingsplan "Nesselande" maar nog niet bebouwd zijn, liggen op minimaal 60 meter afstand van de hoogspanningsleiding.



In 2005/2008 is door het ministerie van Infrastructuur en Milieu een voorzorgsadvies omtrent bouwen rond hoogspanningslijnen uitgezonden aan gemeenten. Dit voorzorgsadvies gaat er vanuit dat binnen de magneetveldzone (= jaargemiddelde magneetveldzone van 0,4 microtesla) geen planologisch nieuwe gevoelige bestemmingen mogen worden toegevoegd, zoals woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen. Op basis van dit voorzorgsprincipe zou voor een nieuwe situatie de bebouwingsvrije zone groter worden bestemd. Door de gemeente Rotterdam is extra navraag gedaan ten aanzien van de te hanteren zones voor dit bestemmingsplan. Het Rijk wijst er daarbij op dat de gezondheidsrisico's onzeker zijn en dat zij niet kunnen aangeven welke potentieel mogelijk gezondheidsrisico's er bestaan rond hoogspanningsleidingen. Op basis daarvan heeft het Rijk het voorzorgsprincipe enkel toepasbaar verklaard voor nieuwe 'planologische' situaties.

Naar aanleiding van de reactie van het Ministerie wordt voorgesteld om het Rijk het voortouw te laten nemen in de verdere beleidsvorming rond hoogspanningsleidingen. De gemeente Rotterdam zal wel de door de GGD opgezette monitoring in de wijk Nesselande in stand te houden.

In dit bestemmingsplan vindt geen toevoeging plaats van gevoelige bestemmingen in de magneetveldzone ten opzichte van de bestaande planologische situatie.

Duurzaamheid

In het Programma Duurzaam zijn 10 opgaven geformuleerd. De uitwerking van de nieuwe ontwikkelingen in Zevenkamp en Nesselande voldoet aan twee aspecten uit het Programma Duurzaam. In dit bestemmingsplan wordt ruimte gegeven aan het bevorderen van duurzame gebiedsontwikkeling en het vergroten van duurzame producten en diensten.

In dit bestemmingsplan worden enkele bouwlocaties ingevuld die nu nog braak liggen. Het invullen van locaties binnen de bestaande bebouwing is duurzamer dan bouwen in het buitengebied ten koste van het groen. De bebouwing helpt om de bestaande voorzieningen in stand te houden en de al aanwezige infrastructuur en OV krijgen een groter draagvlak.

Zowel in de wijk Zevenkamp als in de wijk Nesselande wordt ruimte gemaakt voor stadslandbouw. Stadslandbouw draagt bij aan een duurzame gebiedsontwikkeling omdat het kan zorgen voor een grotere sociale cohesie in de wijk, een hogere biodiversiteit en kwalitatief beter groen.

Bij het uitwerken en concreet maken van de nieuwe ontwikkelingen zal, buiten de gebruikelijke milieu- en natuuronderzoeken, aandacht zijn voor verschillende aspecten van duurzaamheid (energie, water, materialen etc.).

Economie en arbeidsmarkt

Bestemmingsplan "Zevenkamp en Nesselande" is in hoofdzaak een conserverend plan. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan de bestaande voorzieningen en bedrijven zodat de continuering van de activiteiten en daarmee de werkgelegenheid is gewaarborgd. Wijziging van het bestemmingsplan leidt tot positieve economische effecten omdat het bestemmen van nieuwe bedrijfsruimten, maatschappelijke voorzieningen en horeca zorgt voor een mengeling van wonen en werken. Dit draagt bij aan de realisatie van vitale en levendige wijken en vergroot de aantrekkelijkheid voor nieuwe bewoners.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen mondelinge, maar wel 147 schriftelijke zienswijzen ingekomen.

De ingekomen zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op het realiseren van een evenemententerrein in de wijk Nesselande en de bebouwing aan het Noorderstrand.



Met betrekking tot het evenemententerrein is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen dat de deelgemeente voornemens is een gedeelte van het Oeverpark geschikt te maken voor het houden van evenementen. De regulering van de evenementen vindt echter plaats via het evenementenbeleid en de APV en niet via de regels of de verbeelding van het bestemmingsplan. Voor het evenemententerrein moet nog een locatieprofiel worden opgesteld, waarin opgenomen worden de fysieke kenmerken van de plek, de omgeving en welke programmering passend is bij de locatie. Vooruitlopend hierop heeft de deelgemeente wel al aangegeven dat er alléén evenementen georganiseerd zullen worden die vallen onder categorie B of lager, en dat het maximaal bezoekersaantal bij de B-evenementen rond de 5.000 à 6.000 zal liggen. Verder heeft de deelgemeente aangegeven dat er maximaal 6 B-evenementen per jaar georganiseerd gaan worden (en dus geen C-evenementen).

Met betrekking tot het Noorderstrand hebben de zienswijzen vooral betrekking op het feit dat er sprake zou zijn van té hoge bebouwing op die locatie, verlies van uitzicht op de Zevenhuizerplas en van een karakterverandering van het gebied, namelijk de realisatie van een woonwijk in plaats van een jachthaven.

In de voorgestelde reactie op de zienswijzen wordt aangegeven dat in de planvorming voor de wijk Nesselande deze locatie altijd al als bouwlocatie is meegenomen. De zienswijzen geven wel aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

Advisering deelgemeente

Het dagelijks bestuur van de deelgemeente Prins Alexander is akkoord, met de opmerking dat het DB er van uit gaat dat het college van B&W zich met alle mogelijke middelen blijft inzetten voor de aanpassing van de hoogspanningsleiding.

Participatie

Op 1 juli is een informatieavond gehouden in de wijk Zevenkamp en op 8 juli in de wijk Nesselande.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 28 juni 2013 tot en met 8 augustus 2013. In totaal hebben 147 reclamanten een zienswijze ingediend.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1. Evenemententerrein

Reclamanten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 62, 63, 64, 65, 70, 71, 73, 75, 76, 79, 82, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 99, 112, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 124, 125, 127, 129, 131, 136, 138, 140, 141, 146 en 147 maken bezwaar tegen de komst van een evenemententerrein in het Oeverpark omdat zij vinden dat de locatie ongeschikt is, met name omdat er woningen in de directe nabijheid staan.

1.1 De ontwikkeling van het evenemententerrein is een blijvende verslechtering voor de leefkwaliteit van bewoners omdat grootschalige evenementen veel overlast veroorzaken met betrekking tot geluidsoverlast, verkeersoverlast, veiligheid en vandalisme.

Reactie

Uitgangspunt bij de bouw van de wijk Nesselande was dat het een levendige wijk zou



moeten worden, die ook mensen van buiten de wijk zou aantrekken door het winkelcentrum, het strand en de andere recreatieve voorzieningen aan de Zevenhuizerplas. Door het organiseren van evenementen wordt de wijk nog bruisender en wordt het gebied nog aantrekkelijker voor veel verschillende doelgroepen recreanten. Op dit moment worden in Nesselande de evenementen georganiseerd op een tijdelijke locatie, het Noorderstrand. Voor het definitieve evenemententerrein wordt een locatie in het Oeverpark geschikt gemaakt. Het Oeverpark ligt ten zuiden van de Zevenhuizerplas tussen de Kosboulevard en de Wollefoffenweg.

De regulering van evenementen vindt plaats via het evenementenbeleid, het locatieprofiel en de APV. In het ontwerpbestemmingsplan is in de toelichting opgenomen, dat het in het Oeverpark een terrein geschikt gemaakt wordt voor evenementen.

Voor het organiseren van evenementen is een vergunning nodig op basis van de APV. Elke vergunning is maatwerk, per evenement wordt bekeken of deze past in het locatieprofiel, welke effecten te verwachten zijn op het gebied van het aantal bezoekers, geluid, verkeer, veiligheid etc. Op basis van deze gegevens worden voorwaarden gesteld aan de vergunning zodat de effecten aanvaardbaar blijven.

Conclusie

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

1.2 Het bestemmingsplan is onduidelijk over het aantal evenementen, er worden zowel 6 als 8 evenementen vermeld in de toelichting.

Reactie

Het klopt dat de toelichting van het bestemmingsplan op dit punt onduidelijk is. Verder kan nu gemeld worden dat er meer bekend is over de aard van de evenementen.

In het Rotterdams beleid ten aanzien van evenementen wordt onderscheid gemaakt tussen A, B en C evenementen, een onderscheid met name op het aspect risico.

Zomercarnaval en de marathon vallen bijvoorbeeld onder de C-categorie.

Per evenemententerrein wordt een locatieprofiel opgesteld.

Voor het evenemententerrein in Nesselande moet dit locatieprofiel nog worden opgesteld. Hierin staat informatie over fysieke kenmerken van de plek, over de omgeving en welke programmering past bij de locatie.

Vooruitlopend hierop heeft de deelgemeente wel al aangegeven dat er alléén evenementen georganiseerd zullen worden die vallen onder categorie B of lager, en dat het maximaal bezoekersaantal bij de B-evenementen rond de 5.000 à 6.000 zal liggen. Verder heeft de deelgemeente aangegeven dat er maximaal 6 B-evenementen per jaar georganiseerd gaan worden (en dus geen C-evenementen).

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de toelichting aan te passen met een tekst over het evenemententerrein alsmede het beleidskader aan te vullen in hoofdstuk 2 met betrekking tot het evenementenbeleid.

1.3 Het evenemententerrein is vergelijkbaar met categorie 4.2 uit de Richtafstandenlijst van de VNG. De indicatieve afstand tot woningen bedraagt tenminste 300 meter, de huidige plannen voldoen niet aan deze richtlijn.

Reactie

De richtafstanden van de VNG worden gebruikt voor bedrijven en voorzieningen. Op basis van het type overlast en de ernst van de overlast worden indicatieve afstanden aangegeven voor de afstand die tussen de bedrijven/voorzieningen en woningen zou



moeten liggen. Deze informatie is gebaseerd op bedrijven/voorzieningen die dag in dag uit overlast veroorzaken. Een B-evenement vindt 6 keer per jaar plaats en is geen bedrijf/voorziening volgens de VNG-definitie.

Voor evenementen is geen geluidsnorm of afstand gedefinieerd. Naar aanleiding van de aanvraag van een evenementenvergunning wordt bekeken welke geluidnorm ten opzichte van de omringende woningen aanvaardbaar is.

Conclusie

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

1.4 De kosten, 750.000 euro, zijn, gezien de tekorten van de gemeente en de enorme bezuinigingen, een onnodige en onverantwoorde uitgave.

Reactie

Zoals onder 1.1 is aangegeven is het uitgangspunt bij de bouw van de wijk Nesseland, dat het een levendige wijk zou moeten worden, die ook mensen van buiten de wijk zou aantrekken door het winkelcentrum en het strand aan de Zevenhuizerplas. Door het organiseren van evenementen wordt de wijk nog bruisender en wordt het gebied nog aantrekkelijker voor veel verschillende doelgroepen recreanten.

Conclusie

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

1.5 Reclamanten vinden de conclusie uit de quickscan flora en fauna dat het evenemententerrein niet zal leiden tot verstoring van het leefgebied van onder andere watervogels en vleermuizen onvoldoende onderbouwd en onjuist.

Reactie

In de door reclamanten aangehaalde quick-scan met betrekking tot het flora- en faunaonderzoek wordt aangegeven dat de verstoring door het organiseren van een aantal evenementen per jaar niet groot zal zijn. Wel wordt aandacht gevraagd voor het behoud van de groenstructuur langs de Wollefoppenweg en aandacht in zijn algemeen voor de natuurlijke omgeving. Bij het geschikt maken van het terrein voor evenementen wordt de huidige groenzone langs de Wollefoppenweg in stand gehouden. In het op te stellen locatieprofiel wordt rekening gehouden met de omgeving van het gebied, woningen, maar ook met de flora en met name fauna.

Conclusie

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

2. Noorderstrand

Reclamanten 30, 35, 41, 53, 59, 61, 66, 68, 69, 72, 74, 77, 78, 80, 81, 83, 86, 98, 100, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 113, 114, 122, 126, 128, 130, 133, 134, 135, 137, 138, 142 en 143 hebben inhoudelijk gezien dezelfde zienswijzen, waarin aangegeven wordt het niet eens te zijn met de ontwikkeling van het Noorderstrand, zoals nu in het bestemmingsplan is opgenomen.

2.1 Reclamanten zijn het niet eens met de blijvende karakterverandering van het Noorderstrand. Eerst is de jachthaven wegbestemd en nu wordt het een woonwijk.

Reactie

De zienswijze van reclamanten betreft het noordelijk gebied, gelegen tussen de Siciliëboulevard en de Zevenhuizerplas. Dit gebied is op dit moment nog onbebouwd. In



het nu nog van kracht zijnde bestemmingsplan "Nesselande" (vastgesteld 14 januari 1999) heeft dit gebied een uit te werken bestemming gekregen, waarin onder andere was opgenomen dat op deze locatie een jachthaven mogelijk was, alsmede woningen, één hotel (met een bvo van 1500 m²) en maatschappelijke voorzieningen. In de uitwerkingsregel staat dat voor bebouwing een bouwhoogte is toegestaan van maximaal 2 bouwlagen (met wijzigingsbevoegdheid voor nog 2 bouwlagen), alsmede dat torens zijn toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 10 bouwlagen. In de uitwerkingsregels was opgenomen dat er maximaal 100 woningen gebouwd mogen worden.

In de 2^e partiële herziening van dit bestemmingsplan (vastgesteld 29 april 2010) is het realiseren van een jachthaven en het hotel uit deze bestemming gehaald en opgenomen in een bestemming voor het Oeverpark.

Van een karakterverandering is alleen in die zin sprake, dat er nu nog geen bebouwing is en het terrein op een andere manier gebruikt wordt. In de planvorming voor de ontwikkeling van de wijk Nesselande is het voor deze locatie altijd de bedoeling geweest dat deze bebouwd zou gaan worden.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2 In het bestemmingsplan zijn eengezinswoningen in 4 bouwlagen mogelijk gemaakt terwijl in het vigerende plan maximaal 2 bouwlagen was toegestaan. Hogere woningen belemmeren het zicht op de Zevenhuizerplas voor de bestaande woningen aan de Siciliëboulevard, Santorinihof en Caprihof. De twee zichtlijnen dienen geen enkele doel, want het effect is minimaal.

Reactie

Zoals onder 2.1 is aangegeven is deze locatie in het vigerende bestemmingsplan globaal bestemd met uitwerkingsplicht. Binnen deze globale bestemming is woningbouw mogelijk, met een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap (plus wijzigingsbevoegdheid voor nog 2 bouwlagen), alsmede bebouwing in de vorm van torens, met maximaal 10 bouwlagen.

Inmiddels is meer bekend over de gewenste ontwikkeling voor deze locatie, zodat in het bestemmingsplan dat nu opgesteld is voor deze locatie een 'eindbestemming' is opgenomen.

Deze eindbestemming is gebaseerd op de stedenbouwkundige randvoorwaarden die voor deze locatie op 25 juni 2013 zijn vastgesteld door het dagelijks bestuur van de deelgemeente Prins Alexander. In dit document is de inrichting van het Noorderstrand verder uitgewerkt ten aanzien van zichtlijnen, bouwprogramma, bouwhoogte en bebouwingsdichtheid.

In het nu opgestelde bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming 'Woongebied' gekregen, voor het realiseren van woningen, maximaal 45 eengezinswoningen, of 55 woningen, waarvan maximaal 25 appartementen. Hiermee wordt flexibiliteit geboden ten aanzien van het programma (diversiteit in woningtypen). In de bouwregels is het realiseren van torens geschrapt.

Een gebouw met een bouwhoogte van 10 bouwlagen zou een groot aantal appartementen huisvesten. Een dergelijk hoog aantal appartementen is niet wenselijk op deze woonlocatie omdat in Nesselande voldoende appartementen beschikbaar dan wel in ontwikkeling zijn.



Ten aanzien van de bouwhoogte is, in afwijking van de nu geldende bouwregels, de keuze gemaakt om de bouwhoogte in meters aan te geven. Voor verschillende type woningen voor deze locatie zijn verschillende maximale bouwhoogtes opgenomen. Voor het realiseren van een appartementengebouw, dat alléén is toegestaan aan de noordzijde van de Kretalaan, is een bouwhoogte toegestaan van maximaal 16 meter, gemeten vanaf NAP - 3,45 meter. Binnen deze hoogte is het realiseren van vijf bouwlagen mogelijk.

Voor het realiseren van de eengezinswoningen varieert de maximale bouwhoogte. De maximale bouwhoogte voor de woningen ten westen van de Kretalaan bedraagt 11,5 meter tov NAP -3,45 meter. Binnen deze bouwhoogte kunnen vier bouwlagen gerealiseerd worden, mits plat afgedekt.

Het beoogde woningtype voor de grondgebonden eengezinswoning op deze locatie is een woning met een woonoppervlak van zo'n 160 tot ruim 200 m². Woningen met een dergelijk woonoppervlak hebben over het algemeen 3 à 4 bouwlagen. Dit heeft voor deze locatie het voordeel dat de "footprint" van de woningen compact kan zijn, waardoor de onbebouwde ruimte tussen de woningclusters een flinke maat kan krijgen.

Om zicht op de plas te behouden is bebouwing alleen toegestaan binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlekken. Een in de bestemming 'Woongebied' opgenomen bouwregel geeft aan, dat er tussen de verschillende bouwvlekken een bebouwingsvrije zone van minimaal 25 meter gerealiseerd dient te worden.

Indien de bouwhoogte zou worden beperkt tot maximaal 2 bouwlagen heeft dit tot gevolg dat, om woningen met hetzelfde woonoppervlak te maken, de footprint van de woningen groter wordt. Dit zou ten kosten gaan van de bebouwingsvrije zone tussen de woningclusters, die hierdoor zo'n 10 tot 15 meter smaller zal worden, en daarmee een sterke beperking van de zichtlijnen op de plas zal betekenen.

Het totaal van 100 woningen in het moederplan is teruggebracht naar 55 woningen. Het totaal aantal woningen is afgeleid van de gewenste ruimtelijke kwaliteit, de gewenste dichtheid en de benodigde waarde van de grond om de investeringen om de locatie in te richten enerzijds en de beoogde ruimtelijke kwaliteit (aantrekkelijk en gebruiksvriendelijk woon- en leefmilieu) anderzijds. Door middel van verschillende verkavelingsstudies in combinatie met rekenmodellen is het minimale en het maximale woningaantal bepaald.

Voor de hele locatie is de bouwhoogte in meters tov NAP opgenomen. De Kretalaan zal worden aangelegd op peil NAP -3.45 meter; de promenade ligt 10 centimeter lager op peil NAP -3.55 meter. De rijbaan van de Siciliëboulevard ligt op peil NAP -3.55 meter. De woningen en tuinen aan de Siciliëboulevard zijn 1.40 meter hoger ten opzichte van de weg, namelijk tot peil NAP -2.15 meter. Het Santorinihof en aangrenzende kavels zijn gelegen op peil NAP -3.75 meter.

Gezien het feit dat het altijd de bedoeling is geweest dat locatie Noorderstrand bebouwd zou gaan worden, de bouwhoogte beperkt wordt tot maximaal 11,5 meter (met uitzondering van het appartementengebouw), gecombineerd met bebouwingsvrije zones van 25 meter breed ten behoeve van het uitzicht van voor omwonenden is er sprake van een acceptabel bouwprogramma, met ruim voldoende zicht op de plas.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



Wel stellen we u voor om artikel 56 'Woongebied' artikel 56.2.2 aan te vullen, zodat het bouwen van een appartementengebouw alléén is toegestaan in gebied gelegen ten noorden van de Kretalaan.

2.3 Reclamanten maken bezwaar tegen de randvoorwaarden omdat de definitieve gewijzigde uitwerking van de randvoorwaardennota niet meer met hen besproken is.

Reactie

Zoals aangegeven onder 2.1 zijn voor de locatie Noorderstrand destijds globale regels opgesteld, met uitwerkingsplicht. In de randvoorwaardennota is de basis gelegd voor de precieze invulling van deze locatie.

De randvoorwaardennota is na het houden van een informatieavond en het verwerken van de zienswijzen door het dagelijks bestuur van de deelgemeente vastgesteld.

Voorafgaand aan de vaststelling zijn er een aantal gesprekken gevoerd met een werkgroep die bestond uit enkele actieve omwonenden en een vertegenwoordiging van WSV Buurman. In een goede sfeer en met respect voor elkaars belangen, wensen en standpunten is nog eens kritisch en constructief naar de randvoorwaardennota gekeken. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen van de nota.

Conclusie

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

2.4 Reclamanten voelen zich misleid door de slechte communicatie door de (deel)gemeente. De 2^e herziening over de verplaatsing van de jachthaven heeft hen nooit bereikt en de maquette liet zien dat hoogbouw uitsluitend aan de rand van het Noorderstrand was geprojecteerd.

Reactie

De procedure voor de 2^e herziening van het bestemmingsplan heeft het traject van bestemmingsplan normaal doorlopen, met inspraak, terinzagelegging en vaststelling.

Tijdens de procedure is er over het bestemmingsplan op gebruikelijke manier gecommuniceerd, en is er door bewoners in Nesselande gereageerd.

Zowel op de maquette, als in de meeste tekeningen die de afgelopen jaren hebben gecirculeerd met betrekking tot deze locatie is steeds bebouwing opgenomen. Bij vragen van bewoners naar de bouw mogelijkheden voor deze locatie werd steeds verwezen naar de bouwregels in het vigerend bestemmingsplan.

In de loop der jaren is meermalen op diverse bijeenkomsten (bewonersavonden, werkgroep beheerplan badplaats) gemeld hoe er over de ontwikkeling van dit plandeel werd gedacht. Dit stemt grotendeels overeen met wat er nu wordt voorgesteld.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.5 Door het Noorderstrand te bebouwen, blijven er veel te weinig parkeerplaatsen over voor recreanten en stijgt de parkeerdruk rondom de boulevard.

Reactie

Door het Noorderstrand in te richten met woningen verdwijnen op deze plaats parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn destijds aangelegd voor het tijdelijk



winkelcentrum. In de afgelopen jaren zijn de parkeerplaatsen in gebruik genomen door recreanten.

Aan de Siciliëboulevard en de Kosboulevard zijn na het afronden van de definitieve inrichting ongeveer 1000 parkeerplaatsen beschikbaar. Volgens berekeningen die uitgevoerd zijn bij het opstellen van de 2^e herziening Nesselande (waarin een intensiever recreatieprogramma mogelijk werd gemaakt) is aangegeven dat dit (wellicht met uitzondering van topdagen) voldoende is om aan de parkeerbehoefte voor recreanten te voldoen.

Voor de locatie Noorderstrand zullen ook na realisatie van het bouwprogramma parkeerplaatsen voor recreanten op dit deel van de Kretalaan blijven bestaan, maar minder dan momenteel het geval is. Deze plaatsen zijn zowel bedoeld voor surfers als voor strandbezoekers, waarbij dubbelgebruik zeer goed mogelijk is.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.6 Als de gemeente niet de bouwhoogte bepalingen van het vigerende bestemmingplan voor het Noorderstrand handhaaft, verlangen de reclamanten een tegemoetkoming in de waardedaling van de woning.

Reactie

Gezien het feit dat de ontwikkeling van het Noorderstrand als bouwlocatie al was meegenomen in het bestemmingsplan 'Nesselande', zijn we van mening dat er geen sprake is van planschade.

Indien de reclamanten menen recht te hebben op tegemoetkoming in schade als gevolg van het bestemmingsplan, kunnen zij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeclaim indienen. Zij hebben daartoe 5 jaar de tijd.

Conclusie

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

3. Reclamant 24

3.1 Reclamant tekent bezwaar aan tegen het toevoegen van een maatschappelijke bestemming op de locatie van Sportcomplex Nieuwemeer vanwege toenemende verkeersdruk en verkeersrisico's en de mogelijke parkeerproblemen in de wijk.

Reactie

De locatie is gelegen aan de Nieuwemeer in de wijk Zevenkamp, parallel aan de A20. Het betreft een voormalig sportterrein, dat in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijven' heeft. Hier was voetbalclub HION gevestigd. Op dit moment wordt dit terrein incidenteel gebruikt voor sportactiviteiten.

Om de mogelijkheden van deze locatie te vergroten, is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijven' uitgebreid met de bestemmingen 'maatschappelijke voorzieningen' en 'sportvoorzieningen'. Uit het onderzoek dat uitgevoerd is ten behoeve van de uitbreiding van de bestemming blijkt, dat de toename van auto's bij een volledige invulling voor 'maatschappelijke voorzieningen' bestaat uit 500 autoritten per dag. Een dergelijke toename is acceptabel in de nabijgelegen woonstraten.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.2 De bestemming 'Bedrijven' is op de locatie van sportcomplex Nieuwemeer niet passend.

Reactie

Op dit moment wordt nog gezocht naar een goede invulling voor deze locatie, reden om de bestemming te verruimen. Niet valt in te zien dat bedrijvigheid t/m milieucategorie 3 op deze plek niet passend zou zijn.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.3 Het uitzicht door vier bouwlagen op de locatie wijkt teveel af van het huidige karakter van de wijk.

Reactie

Reclamant verwijst in haar zienswijze met betrekking tot de bouwhoogte naar de bouwhoogte zoals deze genoemd is in het rapport 'risicoanalyse externe veiligheid'. Voor dit onderzoek zijn 'ruime maten' opgegeven omdat op moment van onderzoek de gewenste bouwhoogtes nog niet bekend waren.

Met betrekking van de maximale bouwhoogte voor deze locatie is geconstateerd, dat deze hoogte op de verbeelding, zoals die ter inzage heeft gelegen ontbreekt. Wij stellen u voor om op de verbeelding de bouwhoogte van maximaal 7,5 meter op te nemen, zoals ook de bouwhoogte is van het nu geldende bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze met betrekking tot de bouwhoogte gegrond te verklaren en op de verbeelding de bouwhoogte van 7,5 meter op te nemen.

3.4 In de risicoanalyse externe veiligheid en de verantwoording groepsrisico is de chloorbleeklootank van het zwembad niet opgenomen. Dit dient alsnog te gebeuren.

Reactie

Het zwembad valt als inrichting in de zin van de Wet milieubeheer niet onder de werkingssfeer van het BEVI. Een externe veiligheidsberekening is niet van toepassing.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.5 Reclamant geeft aan dat er toch sprake kan zijn van een significant effect van de gasleiding terwijl die slechts voor 20% (160 personen) binnen het invloedsgebied ligt. Dit dient wel te worden meegenomen met de berekening van het groepsrisico.

Reactie

Uit de uitgevoerde berekening met het rekenprogramma Carola blijkt dat de voor het groepsrisico maatgevende kilometer noordelijker ligt dan ter hoogte van het sportcomplex Nieuwemeer. Indien hier 160 aanwezigen bijkomen in de plansituatie, bovendien aan de rand van het invloedsgebied, is deze hoeveelheid nog te gering om maatgevend te kunnen zijn. Het groepsrisico zal de bij de maatgevende kilometer



berekende waarde derhalve niet overschrijden en tevens een geringe invloed kunnen hebben op het berekende groepsrisico.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.6 Het effect van een vertraagde ontsteking moet worden mee genomen om de effecten van het scenario te bepalen.

Reactie

In de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) is in artikel 1 als rekenmethodiek Bevb gedefinieerd voor aardgas: Carola. Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn de externe veiligheidsberekeningen uitgevoerd met het Carola rekenpakket versie 1.0.0.51 Parameterbestand 1.2., hierin is de vertraagde ontsteking mee genomen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.7 In het wateronderzoek is niet aannemelijk gemaakt dat een toename van bebouwing en afvalwater binnen de huidige voorzieningen acceptabel is en of de financiële uitvoerbaarheid hiervan voldoende is onderbouwd.

Reactie

In het bestemmingsplan hoeft niet te worden onderzocht welke kosten en acties voortvloeien uit een toename van de afvalwaterproductie. Pas als er een concreet bouwplan is en ook de oppervlakte en exacte toename van de afvalwaterproductie bekend is, zal worden bekeken of dit binnen de huidige voorzieningen past.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.8 De conclusie dat het plan voldoet aan de wet Luchtkwaliteit kan niet worden getrokken omdat de ontwikkeling bij Sportcomplex Nieuwemeer niet is meegenomen.

Reactie

Naar aanleiding van deze zienswijze is er een kleine aanvulling gekomen op de luchtnotitie. In dit onderzoek krijgt de locatie indicatief een bibliotheek als maatschappelijke bestemming met als woningequivalent 255 woningen. Dit aantal valt onder het criterium van maximaal 1500 woningen van de Regeling NIBM, dit betekent een niet in betekenende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de luchtnotitie aan te vullen met de equivalentberekening.

3.9 De openbare basisschool 'de Waterlelie' moet worden getoetst aan de 'beleidsregel buitenklimaat: luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang'.

Reactie

De beleidsregel buitenklimaat 'luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang' is van toepassing op nieuwe planologische situaties, bijvoorbeeld nieuwe scholen en kinderopvang. De basisschool De Waterlelie is een bestaande school en wordt daarom niet getoetst aan deze beleidsregel.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

- 3.10 De bewering dat het sportcomplex een beperkte functie heeft in het kader van ecologie vanwege de vele verstoringen, is onjuist. Verder is ecologisch onderzoek gewenst omdat op de locatie een ander gebruik dan het huidige gebruik wordt mogelijk gemaakt. Hiervoor moet een procedure ontheffingsaanvraag gevolgd worden en de ADC criteria getoetst worden.

Reactie

De sportvelden vallen voor het grootste deel binnen de gemeente Rotterdam, de zuidelijke rand met daarnaast de bestaande bomen vallen onder de gemeente Capelle aan den IJssel. In het ecologisch onderzoek is aangegeven dat met name deze groenstructuur aangemerkt kan worden als vliegrouwe van vleermuizen. Een nader onderzoek is alleen noodzakelijk indien doorgaande groenstructuren zoals bomenrijen verdwijnen/veranderen en dan alleen voor vleermuizen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Reclamant 51, Gemeente Zuidplas

4.1 Reclamant heeft 2 aanvullingen ter verduidelijking van de tekst over de wijziging van de gemeentegrens.

Reactie en conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de toelichting onder paragraaf 1.3 aan te passen.

4.2 De ambitie om de metro door te trekken naar de gemeente Zuidplas is in verschillende structuurvisies opgenomen. In dit bestemmingsplan moet worden aangegeven in hoeverre de beoogde verbinding fysiek en planologisch mogelijk is door de wijk Nesselande.

Reactie

In de wijk Nesselande is ruimte gereserveerd voor het doortrekken van de metro of een andere HOV verbinding door het Rietveldpark en het Waterwijkpark. In het bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming 'Water' en 'Groen'. Omdat ons geen concrete plannen bekend zijn met betrekking tot het realiseren van de vervoersverbinding is deze planologisch nog niet mogelijk gemaakt. Daarvoor zal te zijner tijd een aparte procedure gevolgd moeten worden. Wij stellen u voor om de toelichting van het bestemmingsplan, onder paragraaf 4.2 aan te passen met deze ruimtereservering voor een openbaar vervoersverbinding richting Zuidplas en Zoetermeer.

Conclusie

Wij stellen u voor om de zienswijze gegrond te verklaren en de toelichting van het bestemmingsplan onder paragraaf aan te vullen met tekst over de ruimtereservering.

4.3 Een bouwhoogte van 15 meter op de locatie aan de Brandingdijk/Zuideinde is een verstoring van het ruimtelijk beeld van de Ringvaartzone. Reclamant vraagt om de maximale bouwhoogte terug te brengen naar 9 meter.



Reactie

Naar aanleiding van deze zienswijze (en de zienswijze van reclamant onder 5) is er nader onderzoek gedaan naar deze locatie. Wij stellen voor om de bouwhoogte verlagen, zodat de bebouwing beter gaat passen bij zijn omgeving. Omdat er sprake is van hoogteverschillen tussen de Brandingdijk en het Zuideinde wordt de bouwhoogte aangegeven ten opzichte van NAP. Het hoogteverschil tussen de kavels Waterwijk en Zuideinde bedraagt namelijk zo'n 3,25 meter.

De bouwhoogte moet op de hoek van de Brandingdijk/Zuideinde 4 bouwlagen mogelijk maken. Hiervoor is een bouwhoogte nodig van 12 meter, vanaf peil locatie (aaname: NAP -4,50 meter)

Ten opzichte van peil Zuideinde (NAP -1,5 meter) betekent dit een hoogte van 9 meter. Dit is 1 meter hoger dan de maximaal toegestane bouwhoogte voor bebouwing aan het Zuideinde, hetgeen stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht wordt, omdat het een prominente hoek betreft.

Ten opzichte van de kavels Waterwijk (NAP -4,25 meter) betekent dit een bouwhoogte van 11,75 meter en ten opzichte van peil Reinier Rondhorstdijk (NAP -3,5 meter) betekent dit een bouwhoogte van 11 meter.

Wij stellen voor om de maximale bouwhoogte aan te houden voor deze locatie van 11 meter, gemeten vanaf NAP -3,50 meter (Reinier Rondhorstdijk).

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de bouwhoogte voor de locatie aan de Reinier Rondhorstdijk te verlagen naar 11 meter (verbeelding) en in de regels op te nemen dat deze hoogte gemeten wordt vanaf NAP -3,50 meter.

4.4 Reclamant geeft aan de situering van een evenemententerrein in het Oeverpark zeer ongewenst te vinden. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan en de regels op te nemen wat een evenement is, wat een 'grootschalig' evenement is, hoeveel evenementen het jaarlijks zijn, uitgesplitst naar type en omvang en als laatste moet worden aangegeven dat dit evenemententerrein direct grenst aan de gemeente Zuidplas.

Reactie en conclusie

Hiervoor wordt verwezen naar reactie en conclusie onder 1.

4.5 Reclamant spreekt de verwachting uit dat de gemeente Zuidplas wordt betrokken bij het proces van vergunningverlening.

Reactie en conclusie

De gemeente Zuidplas zal vooraf bij de vergunningverlening worden betrokken wanneer het een B-evenement betreft dat consequenties heeft voor het grondgebied van Zuidplas.

5. Reclamant 67

5.1 De maximaal toegestane hoogte van ontwikkelingslocatie Brandingdijk wijkt met 15 meter flink af ten opzichte van de omringende bebouwing, dit is niet wenselijk.

Reclamant geeft aan dat bebouwing die even hoog is als de omringende woningen geen probleem is.

Reactie

Naar aanleiding van deze zienswijze (en de zienswijze van reclamant onder 4) is er nader onderzoek gedaan naar deze locatie. Wij stellen voor om de bouwhoogte verlagen, zodat de bebouwing beter gaat passen bij zijn omgeving. Omdat er sprake is



van hoogteverschillen tussen de Brandingdijk en het Zuideinde wordt de bouwhoogte aangegeven ten opzichte van NAP. Het hoogteverschil tussen de kavels Waterwijk en Zuideinde bedraagt nl. zo'n 3,25 meter.

De bouwhoogte moet op de hoek van de brandingdijk/Zuideinde 4 bouwlagen mogelijk maken. Hiervoor is een bouwhoogte nodig van 12 meter, vanaf peil locatie (aanne: NAP -4,50 meter)

Ten opzichte van peil Zuideinde (NAP -1,5 meter) betekent dit een hoogte van 9 meter. Dit is 1 meter hoger dan de maximaal toegestane bouwhoogte aan het Zuideinde, hetgeen stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht wordt, omdat het een prominente hoek betreft.

Ten opzicht van de kavels Waterwijk (NAP -4,25 meter) betekent dit een bouwhoogte van 11,75 meter en ten opzicht van peil Reinier Rondhorstdijk (NAP -3,50 meter) betekent dit een bouwhoogte van 11 meter.

Wij stellen voor om de maximale bouwhoogte aan te houden voor deze locatie van 11 meter, gemeten vanaf NAP -3,50 meter (Reinier Rondhorstdijk).

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de bouwhoogte voor de locatie aan de Reinier Rondhorstdijk te verlagen naar 11 meter (verbeelding) en in de regels op te nemen dat deze hoogte gemeten wordt vanaf NAP -3,50 meter.

5.2 Het is onacceptabel om a. bedrijven en b. kantoren in een woonwijk mogelijk te maken terwijl daarvoor ruimte is op het gebied bij het bedrijventerrein vlakbij de snelweg A20.

Reactie

Deze locatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming Gemengd – 4 gekregen. Binnen deze bestemming is het mogelijk om op de begane grond kantoren (met max bvo van 200 m²) en bedrijven milieucategorie 1 te realiseren en woningen zowel op begane grond als op de verdiepingen.

Naar aanleiding van zienswijze van reclamant stellen we voor om de bestemming 'bedrijven' te schrappen uit deze bestemming.

Kantoren met een bvo van maximaal 200 m² achten wij passend in een woonwijk. Wij zien geen aanleiding deze te schrappen.

Conclusie

Wij stellen voor om zienswijze 5.2.a gegrond te verklaren en de bestemming 'Bedrijven' te schrappen in de bestemming 'Gemengd-4', en zienswijze 5.2.b ongegrond te verklaren.

6. Reclamant 93

Reclamant is het niet eens met de invulling van het noordelijkste deel van de Reinier Rondhorstdijk. Zoals nu in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven liggen de woningen in dit deel niet meer op eilanden omringd door water (zoals in het zuidelijk deel van de Reinier Rondhorstdijk) en dat past niet bij het karakter van Waterwijk. Door het ontbreken van de sloot aan de achterkant is privacy aan de achterzijde van het perceel van reclamant niet meer gegarandeerd.



Reactie

Het klopt dat de voorgestelde verkaveling op de verbeelding afwijkt van hetgeen in het verleden over deze locatie is gecommuniceerd, namelijk een door water omsloten eiland met hierop gelegen bouwkavels. De aanleg van de watergangen is technisch en financieel moeilijk uitvoerbaar (door flinke peilverschillen), maar niet onmogelijk. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is de mogelijke invulling van deze locatie opnieuw onderzocht. Voorgesteld wordt om de verbeelding zodanig aan te passen dat deze locatie gelegen aan de Reinier Rondhorstdijk (noordelijk deel) omringd gaat worden met watergangen.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de verbeelding aan te passen als volgt:



(ontwerp bestemmingsplan)

(voorstel)

7. Reclamant 101 en 102

Reclamant maakt bewaar tegen de woningbouw aan de noordzijde van het Zuideinde en de Reinier Rondhorstdijk. Zolang er geen overeenkomst is met de gemeente Rotterdam moet locatie geschikt blijven voor een bedrijf met milieucategorie 3 en een afstand tussen de erfgrans en omringende woonbestemming van 100 meter.

Reactie

Met de reclamanten is overeenstemming bereikt over het bestemmen van woningbouw, tevens is een anterieur contract getekend.

Conclusie

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8. Reclamant 123

8.1 Het is voor het tankstation van groot economisch belang dat er in een cirkel van 110 meter rondom het vulpunt geen bebouwing wordt gerealiseerd in verband met externe veiligheid. Daarom is het ongewenst dat het perceel op de hoek Brandingdijk/Zuideinde bebouwd mag worden.



Reactie

In de nu van kracht zijnde wet- en regelgeving is opgenomen dat op basis van de omzet van de LPG verkoop van het tankstation, de veiligheidsafstand 45 meter bedraagt. Naar verwachting zal, mede als gevolg van voortschrijdende techniek, de veiligheidsafstand niet toenemen. Het hanteren van de nieuwe kortere veiligheidsafstanden heeft geen gevolgen voor de rechtspositie van het tankstation.

De nieuwe bebouwing aan de Brandingdijk/Zuideinde ligt op minimaal 50 meter van het perceel van het tankstation. De nieuwe bebouwing valt ook buiten de wettelijke^{10⁻⁶} plaatsgebonden risicocontour en zodoende ontstaat er geen conflict met de verkoop van LPG van het tankstation.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

8.2 De gemeente heeft een zorgplicht van risicoanalyse voor het LPG tankstation waarbij een cirkel van 150 meter wordt gehanteerd. Het genoemde perceel valt geheel in deze cirkel.

Reactie

De gemeente heeft op basis van de wet-en regelgeving van externe veiligheid de taak om het groepsrisico binnen de 150 meter van het LPG vulpunt in beeld te brengen en te verantwoorden. Dit is in de Risicoanalyse externe veiligheid en verantwoording groepsrisico, bijgevoegd bij het bestemmingsplan, opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan is het resultaat hiervan en de verantwoording van het groepsrisico, verwoord. Hiermee heeft de gemeente Rotterdam aan haar verplichting aangaande het groepsrisico voldaan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

9. Reclamant 131A

9.1 Reclamant verzoekt geen horeca toe te staan aan de Corsicalaan.

Reactie

In de 2^e herziening van het bestemmingsplan Nesselande is in de bestemming 'Centrumvoorzieningen' horeca mogelijk gemaakt, dus ook aan de Corsicalaan. Deze planologische regeling is op dezelfde manier in het ontwerpbestemmingsplan 'Zevenkamp en Nesselande' opgenomen.

Wel stellen we u voor om het realiseren van terrassen aan de Corsicalaan in de regels uit te sluiten.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren. Wel stellen we u een ambtshalve wijziging voor met betrekking tot de terrassen, door in de regels, in de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" toe te voegen, onder e: met uitzondering van de Corsicalaan.

10. Reclamant 132

10.1 Reclamant is eigenaar van de complexen Zevenkampse Ring 761-907, alsmede van het winkelcentrum gelegen aan het Ambachtsplein.



Met betrekking tot de Zevenkampse Ring geeft reclamant aan dat een gerealiseerde uitbreiding van de supermarkt niet is meegenomen en dat in de bestemming de ruimte ten behoeve van deze supermarkt op de eerste verdieping niet is meegenomen.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijzen is geconcludeerd dat het ontwerpbestemmingsplan op aantal punten moet worden aangepast.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze gegrond te verklaren en om de verbeelding zodanig aan te passen zodat de gerealiseerde uitbreiding onder de bestemming Gemengd – 1 gaat vallen.

10.2 Ten aanzien van het Ambachtsplein geeft reclamant aan dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemmingen (Gemengd 1 en 6) niet helemaal aansluiten bij de bestaande en gewenste situatie.

Reactie en Conclusie

De constatering van reclamant is juist. Wij stellen voor de zienswijze gegrond te verklaren en de verbeelding en planregels als volgt te wijzigen.

- In Gemengd – 6 op te nemen dat horeca niet is toegestaan in de strook aan de noordzijde tussen de metrobaan en de Kooikerweg;
- In Gemengd – 6 op te nemen dat in de zuidwesthoek (het L-vormige bouwvlak aan de Zevenkampse Ring en Imkerstraat) 'detailhandel' en 'horeca' zijn toegestaan;
- In 'Gemengd – 6' op te nemen dat de bij de Rietdekkerstraat en de Imkerstraat 'detailhandel' en 'horeca' is toegestaan;
- In Gemengd – 1, bij 'horeca' toevoegen: detailhandelgerelateerd, zoals een lunchroom, cafetaria of een restaurant, met uitzondering van de locatie gelegen aan de Zevenkampse Ring, waar 'horeca' is toegestaan;
- Aan 'Gemengd – 1' toevoegen: 'maatschappelijke voorzieningen' en 'sociaal culturele voorzieningen';
- Aan 'Gemengd – 6' toevoegen dat 'kantoren', 'maatschappelijke voorzieningen' en een 'fitnesscentrum' op de eerste verdieping zijn toegestaan;
- De aanduiding 'verplichte onderdoorgang' schrappen op de verbeelding in de zuidoosthoek van het Ambachtsplein.
- Aan de bestemming 'Gemengd – 1' toevoegen dat kantoren ten behoeve van de detailhandel ook toegestaan zijn op de eerste verdieping.

11. Reclamant 135

11.1 Reclamant geeft aan zijn zienswijzen en bezwaren al eerder gemeld te hebben. Toch wil hij ze nog een keer kenbaar maken. De locatie van de jachthaven aan de Kosboulevard is vanuit watersport oogpunt niet de optimale oplossing terwijl het surfstrand aan de Kretalaan ligt. De voorkeur gaat uit naar een faciliteit waar de watersporters gezamenlijk gebruik van kunnen maken.

Reactie

In de 2^e herziening van het bestemmingsplan Nesselande is de verplaatsing van de Jachthaven naar het Oeverpark opgenomen. De reden daarvoor was onder andere dat het Oeverpark vanwege de heersende windrichting geschikter zou zijn, alsmede het feit dat de watersportvereniging, de jachthaven, de teleskibaan en horeca in het Oeverpark elkaar kunnen versterken. Bij de vaststelling van deze 2^e herziening zijn zienswijzen van



gelijke strekking ingediend, die door de gemeenteraad ongegrond zijn verklaard. Er is nu geen aanleiding om hierop terug te komen.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.2 De locatie van de teleskibaan is vanuit het oogpunt van de windgevoelige watersport zeer ongewenst. De teleskibaan zou verplaatst kunnen worden naar de oude plas op de hoek Scouting/Wollenfoppenweg of nabij het Eurofuncenter.

Reactie

Bij de vaststelling van deze 2^e herziening zijn zienswijzen van gelijke strekking ingediend, die door de gemeenteraad ongegrond zijn verklaard. Er is nu geen aanleiding om hierop terug te komen.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren

11.3 In het Oeverpark is een hotel toegestaan van 15 verdiepingen. Dit kan de wind en daarmee de watersport verstoren. Reclamant stelt voor om geen hotel mogelijk maken maar juist op die plek het evenemententerrein situeren, dan ligt het terrein ook verder van de bebouwing af.

Reactie

Het is niet aannemelijk dat een eventuele toren het plezier in zeilen/surfen zal doen afnemen. Er is geen aanleiding om voorstel van reclamant nader in overweging te nemen.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.4 Reclamant vraagt zich ernstig af of er wel voldoende parkeerplaatsen komen voor de surfers bij het Noorderstrand.

Reactie

Door het Noorderstrand in te richten met woningen verdwijnen op deze plaats parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn destijds aangelegd voor het tijdelijk winkelcentrum. In de afgelopen jaren zijn de parkeerplaatsen in gebruik door recreanten. Aan de Siciliëboulevard en de Kosboulevard zijn na het afronden van de definitieve inrichting ongeveer 1000 parkeerplaatsen beschikbaar. Volgens berekeningen die uitgevoerd zijn bij het opstellen van de 2^e herziening Nesselande (waarin een intensiever recreatieprogramma mogelijk wordt gemaakt) is aangegeven dat dit (wellicht met uitzondering van topdagen) voldoende is om aan de parkeerbehoefte voor recreanten te voldoen.

Voor locatie Noorderstrand is het de bedoeling zullen ook na realisatie van het bouwprogramma parkeerplaatsen voor recreanten op dit deel van de Kretalaan blijven bestaan, maar minder dan momenteel het geval is. Deze plaatsen zijn zowel bedoeld voor surfers als voor strandbezoekers.

Conclusie

Wij stellen u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.



12. Reclamant 139

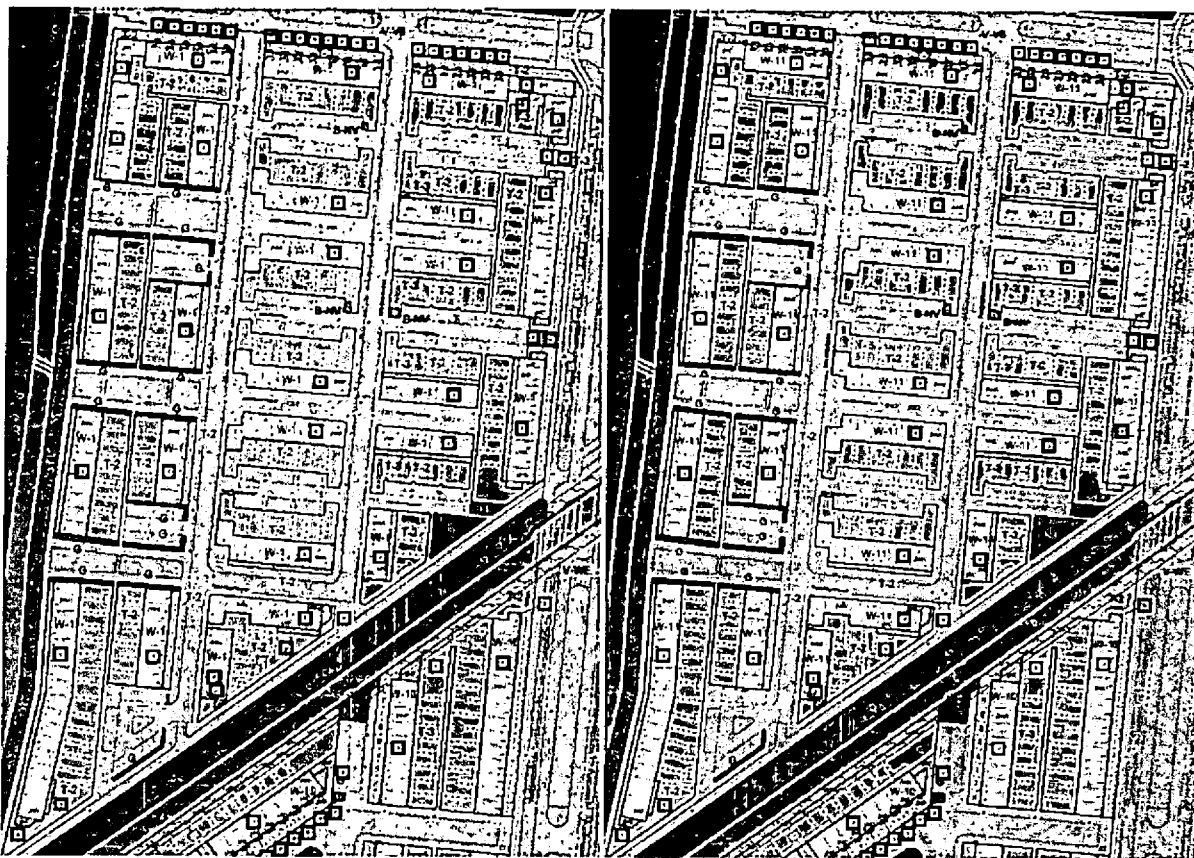
In het bestemmingsplan staan de woningen aan de Laan van het Surrealisme niet goed opgenomen in de regels waardoor er een afwijking is tussen het bestemmingsplan en de al gerealiseerde woningen.

Reactie

Geconstateerd is dat bij het ontwerpbestemmingsplannen deze woningen abusievelijk de bestemming Wonen-1 hebben gekregen, in plaats van Wonen-11. Verder is gebleken dat aan woning van reclamant (adres Laan van Surrealisme 4) het woningtype D toegekend, hetgeen onjuist is.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de verbeelding aan te passen voor deze locatie van Wonen – 1, naar Wonen – 11.



(ontwerpbestemmingsplan)

(voorstel)

Verder stellen wij u voor om bijlage 4 behorende bij de regels aan te passen. Bij woningtype D moet de huisnummering van Laan van Surrealisme aangepast worden van '4 t/m 18 even' naar '6 t/m 18 even'.

13. Reclamant 144

Reclamant dient een zienswijze in namens 'Wollefoppengroen en co', een bewonersgroep die stadslandbouw wil gaan realiseren in het Noordelijk Wijkpark.

In de regels staat dat bebouwing enkel in het gebied aangeduid met de functieaanduiding 'speeltuin' toegestaan is. Het verzoek is om bebouwing toe te staan in het gehele Noordelijk wijkpark. Wanneer dat niet mogelijk is, wordt verzocht om bebouwing toe te staan in een aangrenzende strook van 25 meter langs de speeltuin aan de zijde van het grote veld op het Noordelijk Wijkpark. Bovendien wordt verzocht om de



maximale hoogte van de speelvoorzieningen ter plaatse van de functieaanduiding 'speeltuin' aan te passen van 6 meter naar 10 meter.

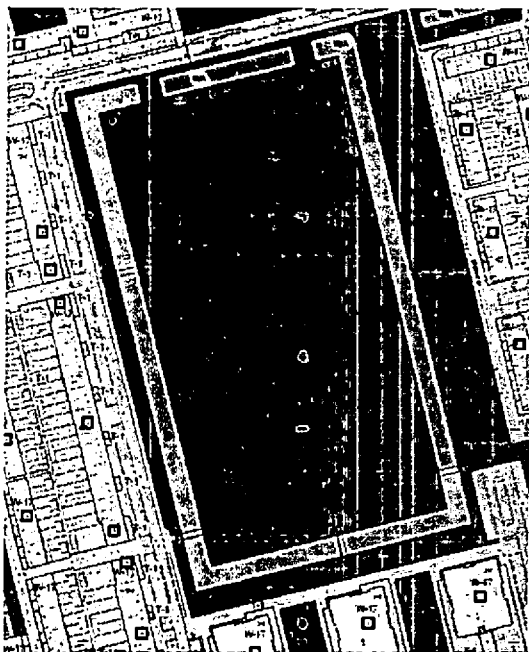
Reactie

Gezien het huidige ontwerp voor de inrichting van het Noordelijk Wijkpark is het niet wenselijk om bebouwing mogelijk te maken in het gehele wijkpark, maar wel nabij bij de speeltuin. De hoogte van de speeltoestellen kan worden verhoogd naar 10 meter.

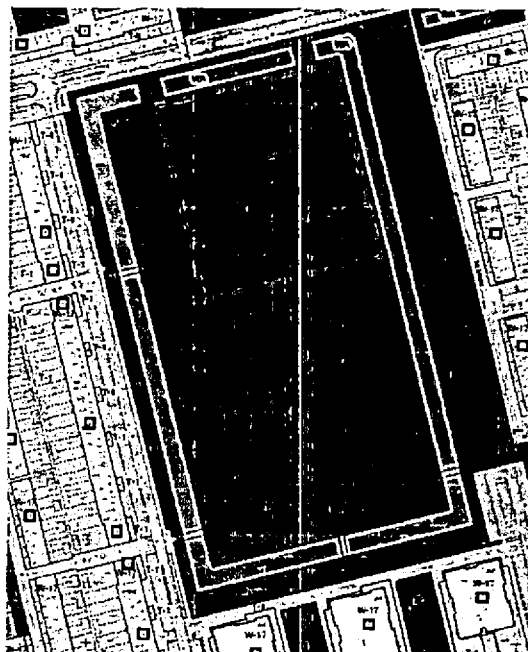
Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en op de verbeelding een bouwvlak op te nemen voor bebouwing gelegen in een aangrenzende strook van 25 meter langs de speeltuin alsmede in de speeltuin zelf. In artikel 18.2.1 lid d wordt geschrapt "alsmede.... oppervlakte van 380 m²". Er wordt toegevoegd een nieuw lid waarin aangegeven wordt dat binnen het aangegeven bouwvlak voorzieningen ten behoeve van het gebruik van het Noordelijk Wijkpark zijn toegestaan voor recreatieve en maatschappelijke doeleinden met bijbehorende ondergeschikte horeca en verkoop van producten, met een maximale oppervlakte van 380 m².

Wij stellen voor in de bestemming 'Groen' voor de speeltoestellen in de speeltuin een hoogte op te nemen van 10 meter.



(ontwerpbestemmingsplan)



(voorstel)

14. Reclamant 145

Volgens reclamant werden er in het verleden aan het Zuideinde eisen gesteld aan de uitstraling van de woningen en diende de landelijke stijl aan de dijk gehandhaafd te blijven. In het nieuwe bestemmingsplan is het ontwerp van woningen vrijgelaten en reclamant verzoekt om dergelijke eisen weer op te nemen.

Reactie

Voor het Zuideinde is de nu geldende planologische regeling overgenomen.

In het nu vigerend bestemmingsplan 'Nesselande' en de uitwerking voor dit gebied zijn geen nadere eisen opgenomen met betrekking tot het uiterlijk van de woningen.

In de Welstandsnota worden wel eisen gesteld aan het uiterlijk van woningen. Voor historische linten (waaronder het Zuideinde valt) worden aanvullende criteria gesteld, o.a. is opgenomen dat diversiteit in bebouwing belangrijk is. Bij aanvraag van een



bouwvergunning wordt het bouwplan getoetst aan de hand van de Welstandsnota Rotterdam.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



VOORGESTELDE AMBTSHALVE AANPASSINGEN VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "ZEVENKAMP EN NESSELANDE"

PLANTOELICHTING

- 1 Wij stellen u voor in paragraaf 4.3 "Ontwikkelingen" de tekst met betrekking tot het Noorderstrand te verduidelijken met betrekking tot de bebouwingsnormen;
- 2 Wij stellen u voor om in paragraaf 2.4.2 "Horecagebiedsplan Prins Alexander 2012-2014" toe te voegen dat horeca aan de Pier/Kretalaan niet is toegestaan;
- 3 Wij stellen u voor om paragraaf 6.9 over de hoogspanningsleiding aan te vullen met vermelden van de internetsites over hoogspanningsleidingen;
- 4 Wij stellen u voor de toelichting aan te passen met enkele redactionele wijzigingen, aanvullingen en actualisatie.

PLANREGELS

- 1 Wij stellen u voor om in artikel 1.31 "Erf" de opsomming van bouwwerken te schrappen.
- 2 Wij stellen u voor artikel 1.34 "Geluidsgevoelige functies" aan te passen naar aanleiding van de wijziging van de Wet geluidhinder.
- 3 Wij stellen u voor om aan "Bedrijf – 2" onder lid 1 toe te voegen dat aan de Groeneweg 34b 'maatschappelijke voorzieningen, niet geluidgevoelig', zijn toegestaan, met een maximum bvo van 300 m².
- 4 Wij stellen u voor bij "Bedrijven – 2" de onderdelen 3.2.2n en o te schrappen;
- 5 Wij stellen u voor om in de bestemming "Gemengd- 9" toe te voegen bij 16.2.2 'Zuideinde' een nieuw lid: "Op het adres Zuideinde 28, 29, 30 mag een schuur (maximale oppervlakte van 250 m²) tot op de achtererfgrens gebouwd worden".
- 6 Wij stellen u voor bij "Wonen-3" lid b aan te passen met de juiste locatie voor de maatschappelijke voorziening, namelijk 'ter plaatse van de Robert van 't Hoffstraat, aan de Cesar Domelastraat', alsmede aan te passen door het vervangen van "Maatschappelijk -2" door "Maatschappelijk -1".
- 7 Wij stellen u voor bij "Wonen – 3" aan bijlage 1 toe te voegen de algemene regeling voor dakkapellen aan de voorzijde van de woning die van toepassing voor de woningen voorzover niet genoemd bij de adressen zoals opgenomen in bijlage 1.

Algemene regeling voor dakkapellen aan de voorzijde van de woning.

Bij de woningen met een kap waarvoor geen specifieke regeling geldt, is eveneens een dakkapel aan de voorzijde toegestaan. Voor die gevallen gelden dezelfde criteria als die in Welstandsnota Rotterdam voor dakkapellen aan de voorzijde worden gehanteerd. Bij zadeldaken met een hellingshoek van 30° en groter gelden de volgende criteria ten aanzien van de afmetingen en verschijningsvorm.

Plaatsing:

- Afstand tot de nok: minimaal 0,50 meter en de bovenzijde van de dakkapel dient op één lijn met naastgelegen dakkapellen te liggen;



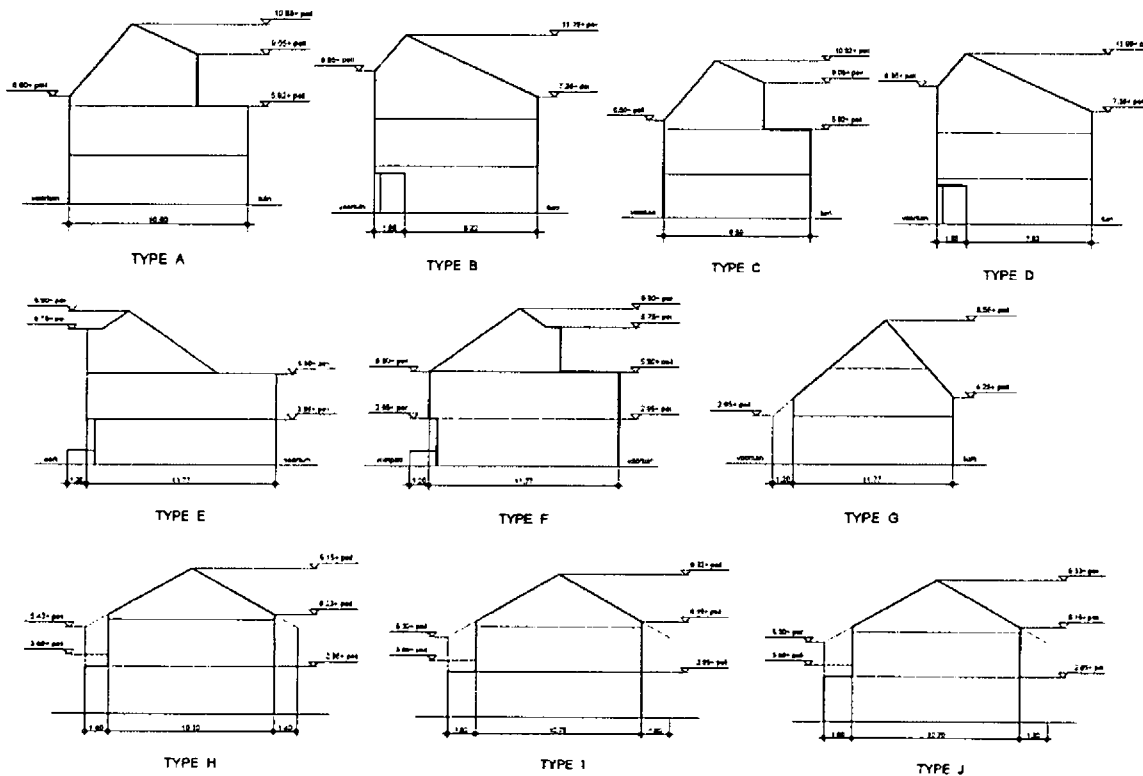
- Afstand tot de dakvoet: minimaal 0,50 meter en maximaal 1,00 meter;
 - Afstand tot woningscheidende muur: minimaal 0,50 meter;
 - Afstand tot zijgevellijn; minimaal 0,50 meter indien zijerf niet grenst aan de openbare weg of openbaar groen en minimaal 2,00 meter indien zijerf grenst aan de openbare weg of openbaar groen;
 - Afstand tot de voorgevelrooilijn: (alleen bij dwarskap): minimaal zijerf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen;
 - Hoogte: maximaal 1,50 meter (inclusief dakrand);
 - Breedte: maximaal 1/3 van de woningbreedte (as bouwmuur)."
- 8 Wij stellen u voor bij de bestemming "Wonen 3" aan bijlage 1 toe te voegen de algemene dakkapellenregeling voor het Georges Vantongerloohof, als volgt:
"Aan de voorzijde is een dakkapel toegestaan mits:
- op het voor-dakvlak de afstand tot de zijgevel minimaal 1,5 meter bedraagt;
 - op het voorzij-dakvlak de afstand tot de zijgevel minimaal 1,00 meter bedraagt
 - de afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer 1,10 meter is;
 - de maximale hoogte van de dakkapel 1,50 (inclusief dakrand) is.
- Aan de achterzijde is een dakkapel toegestaan mits:
- op het achter-dakvlak de afstand tot de zijgevel minimaal 1,5 meter bedraagt;
 - op het achterzij-dakvlak de afstand tot de zijgevel minimaal 1,00 meter bedraagt
 - de afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer 1,10 meter is;
 - de maximale hoogte van de dakkapel 1,50 (inclusief dakrand) is".
- 9 Wij stellen u voor bij de bestemming "Wonen- 3" in bijlage 1 de term 'geen bijzonderheden' te vervangen door 'dakkapellen alléén toegestaan mits vergunningsvrij'.
- 10 Wij stellen u voor om in de bestemming "Recreatie -1" onder lid 21.2.3 onder d te schrappen: 'met uitzondering van een uitkijktoren van ten hoogste 30 meter';
- 11 Wij stellen u voor om bij "Gemengd -1" bij lid 1 toe te voegen dat op het adres Ambachtsplein 141 een maatschappelijke voorziening is toegestaan.
- 12 Wij stellen u voor om aan "Bedrijven – 3" onder 4.2.2 een nieuw lid toe te voegen: 'Bedrijfsgebouwen gelegen in de bestemming "Bedrijf – 3" in het groen aan de straten Mart Stamhof en Otto van Tussenbroekstraat mogen niet hoger worden dan de geluidswal en dienen zich qua vorm te voegen naar de wal.
- 13 Wij stellen u voor bij "Bedrijf – 2" toe te voegen aan 3.4.1c het adres: Benno Premselstraat 100.
- 14 Wij stellen u voor bij "Bedrijf – 2" lid 2 de tekst 'maar t/m oostzijde' te vervangen door 'ter plaatse van op de verbeelding aangegeven hoogteaccenten'.
- 15 Wij stellen u voor bij de bestemming "Groen" bij lid 18.1h te schrappen: 'met dien verstande t/m gesitueerd'.



- 16 Wij stellen voor bij de bestemming "Groen" bij lid 18.2.2v te schrappen 'daar waar t/m aangehouden'.
- 17 Wij stellen u voor om bijlage 7 (bij de bestemmingen "Groen" en "Water") over de steigers te laten vervallen en in de bestemming "Groen" artikel 18.2.2w en in de bestemming "Water" artikel 37.2 onder c te schrappen.
- 18 Wij stellen u voor om in de bestemmingen "Groen" en "Water" de bepalingen met betrekking tot steigers op te nemen als volgt: 'Bij kavels met een grootte tot 600 m² is een steiger toegestaan is van 5 meter breed en bij kavels vanaf of gelijk aan 600 m² is een steiger van 7,5 meter toegestaan'.
- 19 Wij stellen u voor om artikel 56 "Woongebied" artikel 56.2.2 aan te vullen zodat het bouwen van een appartementengebouw alléén is toegestaan in het gebied gelegen ten noorden van de Kretalaan
- 20 Wij stellen u voor om aan artikel 18 'Groen' toe te voegen aan lid 18.2.1 onder d, 'met een hoogte van maximaal 4 meter'.
- 21 Wij stellen u voor om de bedrijvenlijst aan te vullen met een hoveniersbedrijf.
- 22 Wij stellen voor bijlage 1 op het volgende aan te passen:
- Bij de Theo van Doesburgstraat moet woningtype C met de huisnummers '3 t/m 17 oneven' worden toegevoegd;
 - Bij de Vilmons Huscarstraat moet bij woningtype E de huisnummers staan: '1, 2, 29, 30' en bij woningtype C: '3 t/m 28'.
- 23 Wij stellen u voor bijlage 2 op het volgende aan te passen:
- Bij de Laan van Dada moet bij woningtype D de huisnummers '101 - 121 oneven' staan en moet worden toegevoegd: woningtype C met de huisnummers '91 – 99 oneven'.
- 24 Wij stellen u voor bijlage 4 op het volgende aan te passen;
- Bij woningtype C moet de huisnummering van Laan van Surrealisme aangepast worden van '20 t/m 48 even' naar '20 t/m 46 even';
 - Bij woningtype G moet de huisnummering van Salvador Dalistraat aangepast worden van '34 t/m 44 even' naar '36 t/m 44 even';
 - Bij woningtype H moet de huisnummering van René Margrittestraat nr 36 aangepast worden naar nr 35.
- 25 Wij stellen u voor bijlage 5 op het volgende aan te passen:



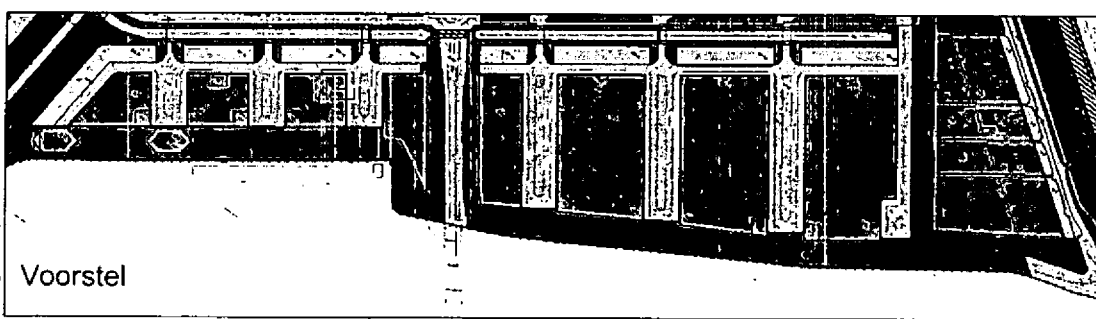
In deze bijlage wordt verwezen naar de profielen van woningtypes A t/m J. Deze profielen moeten worden toegevoegd aan bijlage 5:



26 Wij stellen u voor de nummering van de regels/toelichting aan te passen.

VERBEELDING

- 1 Wij stellen u voor om op de verbeelding een hoogte van 7 meter op te nemen voor de bedrijven parallel aan de A20 in Nesselande en een hoogte van 7,5 meter voor de bedrijven in Zevenkamp (Bestemming "Bedrijven - 3"), zie afbeelding onder punt 5.
- 2 Wij stellen u voor om de hoogte-accnten bij "Bedrijven - 3" aan te passen (conform het stedenbouwkundige matenplan), zie afbeelding onder punt 5.
- 3 Wij stellen u voor om bij "Bedrijven - 2" (bij de Laan van Avant-Garde) de hoogteaccnten ook op de verbeelding aan te geven, zie onderstaande afbeelding;



- 4 Wij stellen u voor bij de bestemming "Wonen-1" de bouwhoogte van 2,5 meter te wijzigen naar 3 meter.
- 5 Wij stellen u voor om op de bouwvlek van de Common Green, bestemming "Centrum" het in de regels opgenomen hoogte-accent ook op de verbeelding aan te geven.
- 6 Wij stellen u voor om ondergeschikte technische aanpassingen door te voeren.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Deze zijn beoordeeld en akkoord bevonden.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

De secretaris,

Ph. F. M. Raets

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

H. Karakus, I.b.

Bijlage(n):

Bij dit raadsvoorstel horen de volgende bijlagen:

- bijlage 1a: ontwerpbestemmingsplan "Zevenkamp en Nesselande"
- bijlage 1b: verbeelding;
- bijlage 2: ingekomen zienswijzen
- bijlage 3: de naam-, adres-, en woonplaatsgegevens van de op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens in dit voorstel geanonimiseerde reclamanten;
- bijlage 5: advies deelgemeente
- bijlage 6: doorsnee nieuwbouw Noorderstrand
- bijlage 7: Impressie uitzicht Noorderstrand 1
- bijlage 8: Impressie uitzicht Noorderstrand 2
- bijlage 9: Impressie uitzicht Noorderstrand 3



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 november 2013
(raadsvoorstel nr. BSB/01204 stuknr.13/25842);

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

besluit:

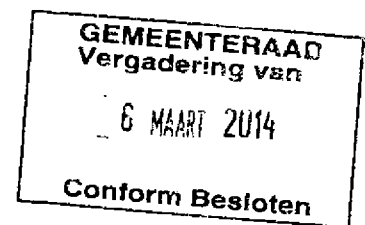
1. ter kennisgeving aan te nemen de zienswijzen van reclamanten onder 1.1, 1.3, 1.4, 1.5, 2.3, 2.6 en 8.2;
2. gegrond te verklaren de zienswijzen van reclamanten onder 1.2, 3.3, 3.8, 4.1, 4.2, 4.3, 5.1, 5.2.a, 6, 10.1, 10.2, 12 en 13 gegrond te verklaren;
3. alle overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Zevenkamp en Nesselande",
NL.IMRO.0599.BP1043ZevenkmpNess- met bijbehorende ondergronden GBKR-
133571, 133572, 133573, 133574,134572, 134573, 134574, 134575,
134576,135572, 135573, 135574, 135575, 135576, 136572, 136573, 136574,
136575, 36576, 136577, 137574, 137575, 137576, 137577, 138574 in
elektronische en papieren vorm vast te stellen, overeenkomstig het voorstel met
bijlagen van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,





De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 november 2013
(raadsvoorstel nr. BSB/01204 stuknr. 13/25842);

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

besluit:

1. ter kennisgeving aan te nemen de zienswijzen van reclamanten onder 1.1, 1.3, 1.4, 1.5, 2.3, 2.6 en 8.2;
2. gegrond te verklaren de zienswijzen van reclamanten onder 1.2, 2.2, 3.3, 3.8, 4.1, 4.2, 4.3, 5.1, 5.2.a, 6, 10.1, 10.2, 12 en 13 gegrond te verklaren;
3. alle overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Zevenkamp en Nesselande",
NL.IMRO.0599.BP1043ZevenkmpNess- met bijbehorende ondergronden GBKR-
133571, 133572, 133573, 133574, 134572, 134573, 134574, 134575,
134576, 135572, 135573, 135574, 135575, 135576, 136572, 136573, 136574,
136575, 136576, 136577, 137574, 137575, 137576, 137577, 138574 in
elektronische en papieren vorm vast te stellen, overeenkomstig het voorstel met
bijlagen van burgemeester en wethouders - inclusief de aanpassing zoals
hieronder genoemd:
Het bestemmingsplan als volgt aan te passen:
In artikel 56 Woongebied van het ontwerp bestemmingsplan Zevenkamp en
Nesselande wordt onder 56.2.2. Bebouwingsnormen na punt b. toegevoegd:
b1. in afwijking van het gestelde onder b. geldt voor de strandwoningen gelegen
ten westen van de Kretalaan in de twee meest zuidelijke bestemmingsvlekken een
maximale bouwhoogte van 9.0 meter gemeten van peil NAP – 3,45 meter;
- De verbeelding conform aan te passen.
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 maart 2014.

De griffier,

De voorzitter,

