

Rotterdam, 25 oktober 2016.

17bb782

Aan :

de gemeenteraad

Onderwerp:

(2^e HERZIEN) Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Charloisse Lagedijk

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen met nummer 4.1, 5, 6, 8, 9, 10.3, 11.2, 11.3, 11.5, 17.1, 17.2, 17.3, 18.1, 18.2 en 20 gegrond te verklaren;
2. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "NL.IMRO.0599.BP1052Charloislgd-on03", met bijbehorende ondergrond BGT12656000, BGT12655900, BGT12756000, BGT12755900, BGT12856000, BGT12855900, BGT12956000, BGT12955900, BGT13056000, BGT13156000 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Op grond van artikel 14 van de Verordening inspraak burgerinitiatief en referenda 2014, melden wij u dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan onderwerp van een referendum kan zijn.

Waarom dit voorstel?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de actualiseringseis die voortvloeit uit de Wet ruimtelijke ordening voor bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar.

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



Toelichting:

Aanleiding herzien raadsvoorstel

Naar aanleiding van de hoorzitting van de subcommissie bestemmingsplannen op 29 november 2016 is het raadsvoorstel op drie punten herzien:

Zienswijze 9

Het verzoek van Evides om de transportwaterleidingen op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan op te nemen, ter bescherming van deze vitale waterleidingen, is naar aanleiding van de hoorzitting gegrond verklaard in plaats van ongegrond. Er is een voorstel tot opnemen van de transportwaterleidingen in het bestemmingsplan opgenomen in het herziene raadsvoorstel.

Zienswijze 11.2

Het verzoek van reclamant om de bestemming "Tuin" te wijzigen in "Agrarisch" is naar aanleiding van de hoorzitting gegrond verklaard. De bestemming zal worden gewijzigd naar "Agrarisch" waarbij uitsluitend landbouw mag plaatsvinden.

Zienswijze 11.4

In de reactie op de zienswijze is per abuis vermeld dat het perceel van reclamant de bestemming "Wijzigingsgebied 3" heeft. Dit moet "Wijzigingsgebied 2" zijn. De reactie en het voorstel naar aanleiding van de zienswijze blijven gelijk.

In de Nota Landschap en Linten is opgenomen dat het maximale bebouwingspercentage voor bebouwing buiten het dijklichaam 20% is en binnen het dijklichaam 30%. Het perceel van de reclamant ligt buitendijs waardoor het maximale bebouwingspercentage 20% is.

Naar aanleiding van deze herziening is, aanvullend, een ambtshalve wijziging opgenomen, zie A.14. In de specifieke bouwregels van de bestemming "Wonen 1" staat een onvolkomenheid.

Naar aanleiding van de behandeling in de commissie BWB op 18 januari 2017 is het raadsvoorstel op 1 punt herzien:

Zienswijze 5

Naar aanleiding van de behandeling van het bestemmingsplan in de commissie BWB is op het perceel Charloisse Lagedijk 625 binnen de bestemming "Wonen-2" een bouwvlak opgenomen. Hiermee wordt rekening gehouden met de wens van de reclamant om het uitzicht op de Charloisse Lagedijk te behouden en de zienswijze gegrond verklaard.

Aanleiding bestemmingsplan

Op 3 september 2013 hebben wij besloten tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan "Charloisse Lagedijk" en het voeren van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het concept ontwerpbestemmingsplan "Charloisse Lagedijk". Op 31 mei 2016 hebben wij besloten het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het gebied Charlois en omvat de omgeving rond de Charloisse Lagedijk, ten zuiden van de wijken Pendrecht en Zuidwijk.

De noordgrens van het bestemmingsplangebied ligt ter hoogte van de kruising van het treinspoor en het metrospoor met de Groene Kruisweg en volgt het tracé van de metro



en het Havenspoorpad in oostelijke richting. Op het punt waar het Havenspoorpad en de gemeentegrens elkaar naderen aan de oostzijde van het plangebied (daar waar de Maeterlinckweg en het Havenspoorpad elkaar kruisen), loopt de zuidgrens via de gemeentegrens met de gemeente Barendrecht en Albrandswaard naar de westzijde van het bestemmingsplangebied. Op het punt waar de gemeentegrens de Groene Kruisweg kruist, loopt de bestemmingsplangrens noord-oostwaarts tot aan het tankstation aan de Groene Kruisweg 389. Vanaf dit punt loopt de bestemmingsplangrens parallel aan de bestemmingsplangrens van het recent onherroepelijk geworden bestemmingsplan 'Tracé olieleiding van Rotterdam-Meetstation-1 naar Shell Pernis, Gedeelte Charlois' ter hoogte van de Schulpweg tot aan de kruising van het treinspoor en het metrospoor met de Groene Kruisweg.

Ontwikkelingen

Het nieuwe bestemmingsplan legt de planologische situatie van het vorige bestemmingsplan vast. Daarnaast worden de volgende ontwikkelingen voorgesteld:

Direct bestemd

In het bestemmingsplan is één locatie toegevoegd die direct bestemd is als "Wonen – 2". Deze locatie aan de Charloisse Lagedijk 625, gesitueerd tussen de woning met nummer 609 en de dijk, is gemeentelijk eigendom. Daarnaast is in het plangebied nog 1 woningbouwlocatie direct bestemd die in het vorige bestemmingsplan ook als zodanig was bestemd. Tenslotte zijn 6 locaties als wijzigingsgebieden aangewezen die hieronder nader aan de orde komen als "Wetgevingszones-wijzigingsgebieden".

Wetgevingszones-wijzigingsgebieden

In de visie Charloisse Lagedijkzone 2030 zijn voor bepaalde locaties ontwikkelingsrichtingen geschetst die in dit ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Maar omdat de geschetste ontwikkelingen momenteel nog onvoldoende concreet zijn om direct te bestemmen, is volstaan met het opnemen daarvan in de vorm van wijzigingsbevoegdheden. In het kader hiervan zijn binnen het plangebied zes zogenoemde "wetgevingszones-wijzigingsgebieden" in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Deze zes wijzigingsgebieden kunnen in de toekomst middels toepassing van wijzigingsbevoegdheden worden omgezet in woongebieden. Deze wijzigingsgebieden zijn op de verbeelding opgenomen. De wijzigingsregels zijn opgenomen in zes bij het ontwerpbestemmingsplan behorende bijlagen. Per wijzigingsgebied zijn - na een succesvolle toepassing van de daartoe bestemde wijzigingsprocedure (artikel 3.6. Wro) - directe bestemmingen mogelijk.

- **Wijzigingsgebied 1**

De ambitie om ruimte te geven aan woningbouw langs de Charloisse Lagedijk heeft ertoe geleid dat het bedrijventerrein Charloisse Poort in dit bestemmingsplan is gezoneerd, zodat het uitoefenen van een bedrijf enerzijds en anderzijds de instandhouding van een goede kwaliteit van de leefomgeving van de omringende (nieuwe) woningen op een evenwichtige manier kan plaatsvinden.

In wijzigingsgebied 1 kunnen op verschillende locaties in totaal maximaal 45 vrijstaande en/of geschakelde woningen c.a. worden opgericht op gronden die in het nieuwe bestemmingsplan nog bestemd zullen zijn voor: "Wonen - 1", "Tuin", "Groen", "Agrarisch" en "Recreatie – Nutstuin (te wijzigen in Woongebied 1)". In dit verband kan op het perceel kadastraal nummer CLS00 C 3069 G (gesitueerd in omgeving t.o. Charloisse Lagedijk 918) een bijzonder woongebouw worden opgericht.



- **Wijzigingsgebied 2**

In wijzigingsgebied 2 kunnen op verschillende locaties in totaal maximaal 48 vrijstaande en/of geschakelde woningen c.a. worden opgericht op gronden die in het nieuwe bestemmingsplan nog bestemd zullen zijn voor: "Wonen - 1", "Tuin", "Groen", "Verkeer - Erf", "Recreatie - Nutstuin", "Sport", "Gemengd - 3", "Bedrijf - 2" (te wijzigen in Woongebied 2).

- **Wijzigingsgebied 3**

In dit deel van de Charloisse Lagedijk liggen enkele noodwoningen die nooit als woning zijn bestemd. De gronden waarop de noodwoningen staan, zijn deels gemeentelijk bezit en deels in handen van particulieren. Alle noodwoningen zijn geïnventariseerd en er zijn 3 locaties geschikt bevonden als ontwikkellocatie. Dit zijn de locaties ter plaatse van Charloisse Lagedijk 409, 429/427 en het perceel tussen nummer 528 en 514. De ontwikkellocaties aan dit deel van de Charloisse Lagedijk zijn als wijzigingsgebied 3 in het bestemmingsplan opgenomen (te wijzigen in Woongebied 3). In woongebied 3 kunnen in totaal maximaal 20 vrijstaande en/of geschakelde woningen worden opgericht op gronden die in het nieuwe bestemmingsplan nog bestemd zullen zijn voor: "Wonen - 1", "Tuin", "Recreatie - Nutstuin", "Groen" en "Agrarisch".

- **Wijzigingsgebied 4**

Aan de Dorpshof zijn 2 locaties opgenomen met wijzigingsbevoegdheid 4. In wijzigingsgebied 4 (te wijzigen in Woongebied 4) kunnen er maximaal 15 vrijstaande en/of geschakelde woningen worden opgericht op gronden die in het nieuwe bestemmingsplan nog bestemd zullen zijn voor: "Groen" en "Bedrijf - 2".

- **Wijzigingsgebied 5**

In wijzigingsgebied 5 (te wijzigen in Woongebied 5) kunnen er worden opgericht: maximaal 11 woongebouwen ten behoeve van zorgverlening met een gezamenlijk maximumoppervlak van 5100 m² b.v.o., evenals een zorggebouw met een maximum oppervlak van 3600m² b.v.o., ten behoeve van een kinderdagverblijf, kantoorruimte, (para)medische behandel- en praktijkruimten, keuken enz. Dit zal plaatsvinden op gronden die in het nieuwe bestemmingsplan nog bestemd zullen zijn voor: "Sport - Sport- en speelterrein", "Groen", "Water", "Verkeer - Parkeerterrein" en "Recreatie - Nutstuin".

- **Wijzigingsgebied 6**

In wijzigingsgebied 6 (te wijzigen in Woongebied 6) kunnen maximaal 175 woningen en/of bedrijven tot en met categorie 1 worden opgericht, verspreid over 11 bouwlocaties met een gezamenlijk grondoppervlak van maximaal 10.550 m², die in het nieuwe bestemmingsplan nog bestemd zullen zijn voor "Sport - Sport- en speelterrein", "Groen", "Water", "Recreatie - Nutstuin".

Financiële consequenties

De nieuwe directe woonbestemming ter plaatse van Charloisse Lagedijk 625 ligt op een perceel dat in eigendom is van de gemeente Rotterdam. Het betreft een kleine woningbouwontwikkeling die op basis van globale kosten- en opbrengstenanalyse financieel haalbaar wordt geacht. In het bestemmingsplangebied zijn tevens 2 woningbouwlocaties direct bestemd die in het vorige bestemmingsplan ook als zodanig waren bestemd. Deze zijn echter geen nieuwe ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het BRO, kostenverhaal is daarmee niet aan de orde. In het bestemmingsplan zijn voor verschillende locaties wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De bouwplannen voor deze locaties kunnen pas nadat met succes een daartoe



strekken de wijzigingsprocedure is doorlopen, worden gerealiseerd. De financiële haalbaarheid en mogelijkheid tot kostenverhaal worden in het kader van de wijzigingsprocedure vastgesteld. De financiële afweging verschuift dus naar de toekomst.

Er hoeft geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan te worden vastgesteld, omdat voor de gronden die in eigendom zijn van de gemeente door middel van een (toekomstige) gronduitgifte, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd.

Nieuwe geluidsgevoelige situaties

Voor de beoogde nieuwe geluidsgevoelige situaties dienen krachtens de Wet geluidhinder hogere grenswaarden te worden vastgesteld met het oog op het wegverkeer vanwege rijksweg A15 en het railverkeer van de Pendrechtboog. Het ontwerpbesluit tot vaststellen van hogere waarden voor locaties die direct bestemd zijn, heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en doorloopt een eigen vaststellingsprocedure. Het besluit zal als bijlage bij het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.

Verantwoording groepsrisico externe veiligheid

Het onderzoek naar externe veiligheid wijst uit dat de normen voor het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied geen beperking vormen voor de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. De ontwikkelingen zorgen wel voor een stijging van het groepsrisico. Het groepsrisico van gevaarlijke stoffen over de Pendrechtboog stijgt van 0.11 maal de oriënterende waarde naar 0.98 maal de oriënterende waarde en groepsrisico van de korstsluitroute stijgt van 0.08 maal de oriënterende waarde naar 0.38 maal de oriënterende waarde. De oriënterende waarde wordt niet overschreden. Door de afstand van minimaal 200 meter tussen woningen/zorgwoningen en het spoor is de mogelijkheid om bij calamiteiten deze woningen te ontruimen gewaarborgd.

Participatie

De visie Charloisse Lagedijk Zone 2030 is vastgesteld door het bestuur van de voormalige deelgemeente Charlois. De voormalige deelgemeente heeft - nadat was gebleken dat meerdere onderwerpen, ontwikkelingen en projecten gevoelig lagen - een intensief communicatie- en participatietraject ingezet voorafgaand aan de vaststelling van de Visie. Het resultaat is dat draagvlak is gecreëerd voor de Visie. Op 21 juni 2016, in de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, is een informatieavond georganiseerd waarbij een ieder vragen kon stellen over het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan.

Advisering Gebiedscommissie Charlois

Advies

In haar advies van 6 september 2016 geeft de gebiedscommissie aan akkoord te zijn met de keuzen in het ontwerpbestemmingsplan.

De gebiedscommissie vindt het voorgestelde maximumaantal woningen (303) en woongebouwen (11) wel fors. Graag ziet zij - waar mogelijk - deze aantallen gereduceerd tot meer realistische aantallen. Daarnaast wenst de gebiedscommissie bij toepassing van deze bevoegdheid tijdig te worden geïnformeerd, zodat zij per locatie tijdig advies kan uitbrengen. Voorts constateert de gebiedscommissie dat voor de nieuwe woningbouwontwikkelingen vrijwel overal aanvullende maatregelen nodig zijn vanwege hoge geluidsbelasting. Omdat volgens de gebiedscommissie verschillende



mensen in het gebied momenteel last van geluid hebben, maar hiertegen geen wettelijke bescherming bestaat, wenst zij daarom in gesprek te gaan om waar mogelijk tot oplossingen te komen.

Reactie

Ons college is zich bewust van de forse aantallen. Het is niet mogelijk om bij benadering aan te geven welke aantallen woningen en woongebouwen uiteindelijk zullen worden opgericht, omdat veel informatie over uitvoeringsaspecten nog niet beschikbaar is. Daarom wordt in wijzigingsgebieden gekozen voor een ruime marge en is een bijstelling naar beneden regel.

Gezien de openbaarheid van de wijzigingsprocedure is de Gebiedscommissie ruimschoots in de gelegenheid met een zienswijze de verdere besluitvorming beïnvloeden.

Initiatiefnemers die gebruik willen maken van de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen zijn voldoende op de hoogte van de hoge geluidbelasting in het gebied. Zij kunnen daar vroegtijdig rekening mee houden. Indien nodig zal bij het wijzigingsplan een hogere waardenbesluit moeten worden aangevraagd. Reeds bestaand geluidsoverlast is niet het gevolg van het vaststellen van dit bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Charloisse Lagedijk heeft gedurende een periode van zes weken, van 10 juni 2016 tot en met 21 juli 2016, voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 20 zienswijzen ingekomen, afkomstig van 18 natuurlijke personen, de belangenvereniging Charloisse Lagedijk en van Evides waterbedrijf. De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

Samenvatting van zienswijzen, gevolgd door ons voorstel.

Reclamant 1.

Reclamant is eigenaar van het kadastrale perceel Charlois C 3267 dat in het ontwerpbestemmingplan is bestemd als "Recreatie-Nutstuin". Reclamant wenst deze bestemming gewijzigd te zien in "Wonen". Reclamant verwijst hiervoor naar het beleid van de gemeente zoals tot uitdrukking is gebracht in visie Charloisse Lagedijk Zone 2030, de visie A15 en de toelichting van het bestemmingsplan. De beoogde wijziging past volgens reclamant in beide visies. Het perceel ligt in de directe omgeving van andere percelen onder "Wijzigingsgebied 3" vallen.

Reactie

Tegen woningbouw op voornoemd kadastraal perceel bestaat dezerzijds in principe geen bedenking. Evenwel vormen de argumenten die reclamant opsomt onvoldoende grond om de locatie direct te bestemmen als "Wonen". Om een directe bestemming "Wonen" voor de locatie op te nemen, moet de uitvoerbaarheid van de bestemming verzekerd zijn, ook in financieel opzicht. Daarvan is momenteel nog geen sprake. Om dezelfde redenen zijn de gronden binnen "Wijzigingsgebied 3", waar reclamant naar verwijst, niet direct bestemd, maar met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wij achten daarom de zienswijze van reclamant ongegrond. Maar omdat wij – zoals eerder aangegeven – in principe geen bedenking hebben tegen de voorgestelde woningbouw, hebben wij met een ambtshalve voorstel voorgesteld voor deze locatie als "Wijzigingsbevoegdheid 3" op te nemen en als gevolg hiervan de bestemmingsgrens op de kadastrale grens gelegd. Zie onderdeel "Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan A.1."



Voorstel

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren (zie tevens ambtshalve voorstel A.1).

Reclamant 2.

Reclamant heeft bezwaar tegen twee woonbestemmingen op de verbeelding ter plaatse van het perceel Charloisse Lagedijk 652. Op de locatie hebben volgens reclamant tot enkele jaren terug twee woningen gestaan. Beide woningen zijn gesloopt in respectievelijk 2004 en 2008; dit met het oog op de herontwikkeling van de locatie. Reclamant geeft aan in overleg met de afdeling Stadsontwikkeling een nieuwe verkaveling voor wonen op het perceel te hebben uitgewerkt. Hierdoor ontstaat een indeling die beter past in de huidige en toekomstige omgeving dan de historische woonlocaties zoals deze thans zijn aangegeven in het ontwerp bestemmingsplan. Reclamant vraagt om die reden primair de mogelijkheid te bezien om de voorgestelde verkaveling op te nemen in het bestemmingsplan opdat via een reguliere aanvraag een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verkregen. Bij onmogelijkheid daarvan wordt verzocht de bestaande wijzigingsmogelijkheid te handhaven.

Reactie

Van gemeentewege zijn met reclamant gesprekken gevoerd om te komen tot een ontwikkelplan voor deze locatie. Het ontwikkelplan is echter nog niet ver genoeg uitgewerkt. Daarnaast is ook nog geen financiële overeenkomst gesloten met het oog op de uitvoerbaarheid. Daarom is het dan ook niet mogelijk om de voorgestelde verkaveling direct op te nemen in het bestemmingsplan. De locatie is conserverend bestemd.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 3.

Reclamant stelt dat "het mooiste, groenste en laatste stukje oud Rotterdam zal verdwijnen als men hier 20 nieuwbouw woningen gaat bouwen midden tussen de oude huizen op deze dijk. Waar vind je in Rotterdam op Zuid zoveel bijen, zwaluwen, koolmeesjes, groen bomen wilde planten dieren en rust..." De meeste woningen zijn van tussen 1800 en 1910, meer dan 100 jaar oud. De mensen die er wonen, koesteren hun woningen en hun omgeving. Veel wandelaars en ouders met kinderen die de stad ontvluchten lopen hier om hun rust te zoeken".

Reactie

In de Visie Charloisse Lagedijkzone 2030 is aangegeven dat de omgeving van de Charloisse Lagedijk een bijzonder gebied is vanwege het groene en cultuurhistorische karakter. Tegelijkertijd zijn er goede ontwikkelingsmogelijkheden waar veel vraag naar is. In de visie is in overleg met de bewoners een toekomstperspectief opgenomen voor dit gebied. Om nieuwe ontwikkelingen op een goede manier te integreren in het bestaande gebied is de Nota Landschap en Linten opgesteld d.d. 5 maart 2013. Hierin staan per deelgebied bebouwingsregels waaraan een nieuwe ontwikkeling dient te voldoen zodat nieuwbouw de huidige kwaliteit van de Charloisse Lagedijk zo min mogelijk verstoort.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



Reclamant 4.

4.1 Vergunde schuur niet opgenomen

Reclamant maakt bezwaar omdat de schuur waarvoor hij op 30 maart 2016 een omgevingsvergunning heeft ontvangen niet op de verbeelding is opgenomen.

Reactie

Uit de stukken is gebleken dat reclamant inderdaad een omgevingsvergunning voor het bouwen van een schuur van 35m² in zijn tuin heeft ontvangen. De schuur kan op de verbeelding worden opgenomen als "Wonen – Berging".

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen: de schuur waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, wordt op de verbeelding opgenomen met de bestemming "Wonen – Berging". Zie afbeelding onder ambtshalve wijziging A.2.

4.2 Uitoefening beroep aan huis

Reclamant geeft aan in voornoemde schuur beroepsmatig meubelen te vervaardigen en oude meubelen op te knappen voor wederverkoop. Reclamant concludeert hieruit dat hij een bedrijf aan huis heeft, maar het perceel nu nog bestemming tuin heeft. Reclamant wenst - onder verwijzing naar visie Charloisse Lagedijk Zone 2030 waarin uitdrukkelijk staat dat er ruimte zal zijn om bedrijfsmatig aan huis te werken - dat de bestemming wordt gewijzigd in gemengd.

Reactie

De bestemming "Gemengd" zoals wordt opgenomen in bestemmingsplannen is van andere aard dan het bestemmen bedoeld voor bedrijfsmatig werken aan huis. De bestemming "Gemengd" ziet op een aantal uitwisselbare functies op dezelfde locatie/in de zelfde ruimten. Daar kan hier geen sprake van zijn. Om die reden achten wij de zienswijze ongegrond. Aangezien reclamant verwijst naar visie Charloisse Lagedijk Zone 2030 waarin volgens hem uitdrukkelijk staat dat er ruimte zal zijn om bedrijfsmatig aan huis te werken, wordt ervan uitgegaan dat reclamant doelt op het combineren van wonen en werken aan huis. Dit is hier wel mogelijk. Daarom stellen wij u conform ambtshalve voorstel A.2 voor, de onderhavige schuur op de verbeelding op te nemen met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf aan huis" en vervolgens de in deze schuur toegestane bedrijvigheid in de regels op te nemen.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren (zie tevens ambtshalve voorstel A.2).

Reclamant 5.

De familie is huurder van de woning aan Charloisse Lagedijk 609 (verhuurder Woningbouwvereniging Woonstad) en maakt bezwaar tegen de bouw van woningen op kleine afstand van haar huis, omdat het uitzicht zal worden belemmerd en de privacy in het geding komt.

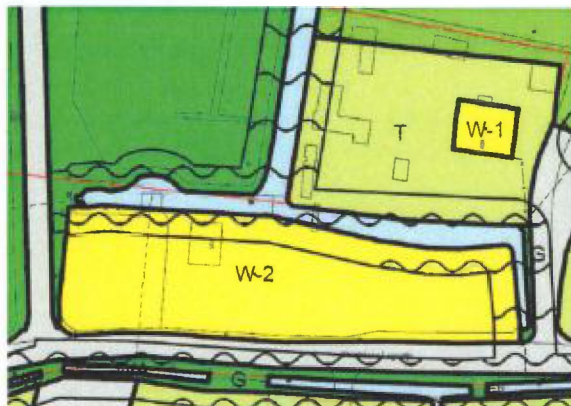
Reactie en voorstel:

Wij stellen u voor om de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:



Verbeelding

Op de verbeelding wordt binnen de bestemming "Wonen – 2" een bouwvlak getekend conform bijgaande tekening.



Ontwerpbestemmingsplan (ter inzage)



voorgestelde wijziging

Regels

In de regels wordt een nieuw lid toegevoegd:

29.2.2 g op de locatie ter plaatse van huisnummer 625 geldt dat woningen uitsluitend zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Reclamant 6

Reclamant stelt voor om wijzigingsgebied 4, gelegen aan de Dorpshof, aan te passen in het belang van het behoud van het wandelpad behorende bij het park Drechterweide. "Wijzigingsgebied – 4" snijdt het veldje min of meer doormidden. Reclamant is van mening dat dit een verminking van het 'veldzicht' betekent en een ernstig functieverlies voor een plezierig parkbezoek door bezoekers aan het park. Met een kleine aanpassing blijft volgens reclamant de cohesie van de wandelpaadjes samen met het veld, de vijver en de daarop aanwezige bomen behouden en blijft het een mooie en logische eenheid.

Reactie en voorstel

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

Verbeelding

Binnen "wijzigingsgebied - 4", wordt de locatie ten westen van de Dorpshof verwijderd van de verbeelding waardoor deze niet langer is begrepen in "wijzigingsgebied – 4".

Reclamant 7.

7.1 Bedrijf - 4

Reclamant verzoekt kadastraal perceel C3178 om te zetten naar "Bedrijf – 4". Deze locatie ligt ingeklemd en sluit aan op de bestaande percelen met bestemming "Bedrijven" en is thans nog bestemd als verkeer-parkeerterrein.

Reactie

De bestemming "Bedrijf – 4" staat bedrijven toe tot en met categorie 3.2. Bedrijven van categorie 3.2 zijn niet gewenst in de zone direct achter de woningen aan de Charloisse Lagedijk door hun milieueffecten. De afstand tussen bedrijven 3.2 en woningen moet minimaal 50 meter zijn. Om die reden is de zienswijze ongegrond. De locatie is wel geschikt voor de functie bedrijven en daarom wordt voorgesteld om middels een



ambtshalve (A.3) wijziging een deel van het kadastraal perceel te bestemmen als “Bedrijf – 3”,

Voorstel

Wij stellen u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren (zie amtsshalve voorstel A.3).

7.2 Gemengd – 3 wonen - werken

Reclamant verzoekt om achter de huidige erfgrens van de Charloisse Lagedijk 878 en 880 (perceel C3178) thans bestemd als Verkeer-parkeerterrein om te zetten naar “gemengd – 3 werken – wonen”. Reclamant beoogt hiermee te bereiken dat in de toekomst ook dit gebied kan aansluiten op de visie Charloisse Lagedijk Zone 2030.

Reactie

In 7.1 is opgenomen dat middels een ambtelijke wijziging wordt voorgesteld om een deel van het perceel te bestemmen als “Bedrijf – 3”. Hierbij wordt een minimale afstand tussen de bestemming “Wonen – 1” en “Bedrijf – 3” van 30 meter in acht genomen. Het is daarom niet mogelijk om de bestemming “Wonen” toe te staan op gronden achter de bestaande woningen aan de Charloisse Lagedijk. De afstand tussen de woningen en bedrijvigheid wordt dan kleiner dan 30 meter.

Voorstel

Wij stellen u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 8.

Reclamant maakt bezwaar tegen de wijze waarop de molenbeschermingszone (molenbiotoop) van de Pendrechtse Molen is opgenomen in het Ontwerpbestemmingsplan Charloisse Lagedijk. Reclamant wil dat de molenbiotoop wordt berekend op basis van ‘1-op-100 regel’ en maximale hoogte van de bouwwerken wordt uitgedrukt in maximale hoogte ten opzichte van NAP in plaats van het maaiveld.

Reactie:

In het bestemmingsplan is abusievelijk gebruik gemaakt van de biotoopformule én de ‘1-op-100 regel’. Wij achten het voorstel van reclamant, om uitsluitend de 1-op-100 regel van de provincie Zuid Holland te hanteren, redelijk zodat wij dan ook geen bezwaar hebben het bestemmingsplan te wijzigingen in de door reclamant gewenste zin door de molenbiotoop te berekenen op basis van de 1-op-100 regel en op te nemen in par. 4.5.14. van de toelichting van het bestemmingsplan.

Voorstel

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

Toelichting

“Twee nieuwe woningbouwlocaties aan de Charloisse Lagedijk liggen binnen de molenbiotoop. De gebouwen die op deze locatie staan ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan zijn noodwoningen en zijn niet bestemd. De locaties zijn geschikte plekken om de noodwoningen te vervangen door nieuwe woningen. Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken zijn deze locaties opgenomen als wijzigingsbevoegdheid.

Ter plekke van Charloisse Lagedijk 409 staat een noodwoning. De woning ligt 240 meter vanaf de Pendrechtse molen.



De afstand tot de molen gedeeld door 100 = $240 / 100 = 2.4$ meter.

De hoogteligging van de onderste punt van de staande wiek is $1.65 + \text{NAP}$.

De maximale nokhoogte van de nieuwe woning wordt $2,40 + 1,65 = 4,05 + \text{NAP}$. In de wijzigingsregels voor Woongebied 3 is deze hoogte opgenomen.

Ter plekke van Charloisse Lagedijk 427 en 429 staan een noodwoning en een schuur. De woning ligt 320 meter vanaf de Pendrechtse molen.

De afstand tot de molen gedeeld door 100 = $320 / 100 = 3.2$ meter.

De hoogteligging van de onderste punt van de staande wiek is $1.65 + \text{NAP}$.

De maximale nokhoogte van de nieuwe woning wordt $3,20 + 1,65 = 4,85 + \text{NAP}$. In de wijzigingsregels voor Woongebied 3 is deze hoogte opgenomen."

Regels

Wij stellen u voor om de bouwregels van Woongebied 3 (bijlage 6) artikel xx.2.2.u als volgt te wijzigen:

"u. de maximum goot- en nokhoogte van een woning bedragen respectievelijk 3,50 meter en 9,50 meter, met dien verstande dat de maximum nokhoogtes op de adressen Charloisse Lagedijk 409 en Charloisse Lagedijk 427-429 respectievelijk $4.05 \text{ meter} + \text{NAP}$ en $4,85 \text{ meter} + \text{NAP}$ bedragen."

Reclamant 9.

Reclamant wil dat de waterleidingen in het bestemmingsplan worden opgenomen met de dubbelbestemming "Leiding-Water" met daaraan gekoppelde regels. Deze waterleidingen betreffen een stalen transportwaterleiding met een diameter van 1000 mm en een stalen ruwwaterleiding met een diameter van 1400 mm.

Reactie

Binnen de gemeente Rotterdam zijn slechts een beperkt aantal van dergelijke grote transportwaterleidingen gelegen. Evides betoogt dat deze transportwaterleidingen van essentieel belang zijn voor de watervoorziening en daarom specifieke aandacht behoeven. Het met een dubbelbestemming in het bestemmingsplan opnemen biedt deze leidingen een zekere mate van bescherming tegen beschadiging door werkzaamheden. Wij onderschrijven het belang van deze leidingen, en onderschrijven eveneens het belang van het ter bescherming opnemen van deze leidingen in het bestemmingsplan.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren, en het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

Regels

Aan de regels wordt een nieuw artikel 32 toegevoegd. De artikelen 32 t/m 44 worden vernummerd naar 33 t/m 45.

Artikel 32 Leiding - Water

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse waterleiding, alsmede voor de hierbij behorende bovengrondse voorzieningen.



32.2 Bouwregels

32.2.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Water ' bestemde gronden mag, in afwijking van de bouwregels voor de andere voorkomende bestemming(en) dan 'Leiding - Water ', binnen bedoelde zone niet worden gebouwd.

32.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 32.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Leiding - Water ' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

32.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie 'Leiding - Water ' mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken, zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m³, en niet hoger dan 3 meter.

32.3 Afwijken van de bouwregels

32.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen waarbij wordt afgeweken van het bepaalde in lid 32.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Leiding - Water '.

32.3.2 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de leiding.

32.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

32.4.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Water ' bestemde gronden is het verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiwerkzaamheden);
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
- d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- e. het verrichten van grondroer werkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- g. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- h. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen afvalstoffen.

32.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en



beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren.

32.4.3 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 32.4.1. geen gevaar oplevert voor de ondergrondse waterleiding(en) of het goed functioneren ervan.

32.4.4 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de leiding.

Verbeelding

Evides heeft in bijlage 1 bij haar zienswijze de ligging van de transportwaterleidingen binnen het plangebied van Charloisse Lagedijk aangegeven. Deze leidingen liggen parallel aan de Groene Kruisweg en aan de Zuiderparkweg. Deze leidingen en een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden daarvan zullen met de dubbelbestemming "Leiding - Water" op de verbeelding worden opgenomen.

Toelichting

In de toelichting wordt aan hoofdstuk 4 een paragraaf toegevoegd. In paragraaf 4.5.17 "Drinkwaterleiding" wordt het volgende opgenomen:

In het plangebied liggen 2 grote transportwaterleidingen ten behoeve van de watervoorziening. Deze leidingen zijn met de bestemming 'Leiding - Water' inclusief een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden opgenomen op de verbeelding.

Reclamant 10.

10.1 Waterdriehoek

Reclamant constateert dat in het thans nog geldende bestemmingsplan Charloisse Lagedijk een bebouwingspercentage van 2% geldt voor agrarisch, maar dat in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan deze 2% bebouwingsregel is geschrapt. De bestemming 'Agrarisch' mag volgens reclamant volledig bebouwd worden met stallen en schuren van 400m² per eenheid en is bovendien van mening dat agrarische grond uitsluitend voor agrarische doeleinden moet worden gebruikt. Reclamant ziet de uitbreiding van de bebouwingsregel van 2% als een uitkomst voor de betreffende eigenaren en huurders om meer stallen en schuren te bouwen die in absolute zin niets van doen hebben met de geldende agrarische bestemming.

Reactie

Het maximum bebouwingspercentage voor de bestemming "Agrarisch" is opgenomen op de verbeelding. De totale oppervlakte van alle bebouwing in de Waterdriehoek mag maximaal 2% van de oppervlakte van de hele Waterdriehoek zijn. Dit is hetzelfde gebleven ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. Het verschil is dat het maximum bebouwingspercentage nu niet generiek in de regels is opgenomen voor alle locaties die een agrarische bestemming hebben maar juist heel specifiek per locatie die bestemd is als "Agrarisch".

Er is geen sprake van een uitbreiding van de bebouwingsregel.



Helaas is hier abusievelijk een onjuiste aanduiding op de verbeelding gehanteerd namelijk "maximaal bebouwingspercentage terrein". Dit had moeten zijn: "maximaal bebouwingspercentage" zie ambtshalve wijziging A.4.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.2. Overgangsrecht

Het is volgens reclamant ongewenst dat op agrarische grond onder andere autoreparatiebedrijven en opslag voor auto- en kachelmaterialen voorkomen. Reclamant wenst geen bedrijventerrein in de bestemming 'Waterdriehoek'. Ook niet in de zin 'als gedoogd'. Reclamant meent dat op grond van lopende handhavingprocedures in het plangedeelte 'Waterdriehoek' er geen sprake kan zijn van overgangsrecht voor bestaand, strijdig en verboden gebruik.

Reactie

Het is niet toegestaan om in de Waterdriehoek andere soorten bedrijvigheid te ontplooiën dan onder de bestemming "Agrarisch" is toegestaan. Het gebruik van de opstal aan de Charloisse Lagedijk 437, met als huurders Klifman en De Haan, valt (als uitkomst van een juridische procedure) onder het overgangsrecht. In de opstal vinden autoherstelwerkzaamheden plaats.

De bestemming op de onderhavige locatie is niet gewijzigd ten opzichte van geldende bestemmingsplan, zodat ook niet gezegd kan worden dat met het vaststellen van dit bestemmingsplan bestaand, strijdig en verboden gebruik in stand wordt gehouden of mogelijk wordt gemaakt.

Voorstel

Wij stellen u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.3 Parkeren

Reclamant vindt het bezwaarlijk dat aan het parkeren, dat al sinds de Charloisse Lagedijk zijn bestaansrecht heeft gekregen bestaat, restricties worden verbonden door de regel dat minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden geparkeerd. Reclamant verzoekt de maatregel parkeren bestemming 'Tuin' volledig te schrappen.

Reactie

Wij achten de zienswijze van reclamant gegrond.

Voorstel

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

Toelichting paragraaf 4.5.7.

De laatste zin in deze paragraaf luidende: *'In de bestemming "Tuin" is opgenomen dat parkeren 1 meter achter de voorgevelrooilijn dient te geschieden omdat groene voortuinen bijdragen aan het landelijke karakter van de Charloisse Lagedijk.'*, wordt uit de tekst verwijderd.

Regels

Artikel 20.3 (specifieke gebruiksregels) wordt uit de regels verwijderd.



Reclamant 11

11.1 Charloisse Lagedijk 600-602

In 2008 heeft reclamant voor dit perceel een bouwvergunning voor een fitnesscentrum ontvangen. De bouw is nog niet gestart. Reclamant heeft geen bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid naar wonen, maar heeft wel bezwaar tegen de maximale goothoogte van 4,5 meter, bovendien wil de reclamant dat de goothoogte wordt gewijzigd naar 7 meter.

Reactie

De voorgestane bouwhoogten in het plangebied zijn gebaseerd op Nota Landschap en linten Charloisse Lagedijk Zone. De Nota is een uitwerking van de Visie Charloisse Lagedijk zone 2030. Hierin staan per deelgebied bebouwingsregels waaraan een nieuwe ontwikkeling dient te voldoen zodat nieuwbouw de huidige kwaliteit van de Charloisse Lagedijk niet verstoort.

Wij wensen de pijlers waarop deze zorgvuldig tot stand gekomen Nota niet te ondergraven door af te wijken van de daarin opgenomen bouwhoogten. Evenmin zien wij andere redenen hiervoor.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.2 Charloisse Lagedijk 600-602-604

Het perceelgedeelte achter het te bouwen fitnesscentrum en de woning Charloisse Lagedijk 604 is op de verbeelding groen ingekleurd, hetgeen volgens de legenda enkelbestemming "Tuin" betekent.

Volgens reclamant was dit perceel oorspronkelijk in agrarisch gebruik. Tussentijds is het perceel jarenlang verhuurd geweest aan ProRail als gronddepot ten behoeve van de aanleg van de Betuwelijn. Het is momenteel (wild) grasland. Reclamanten zeggen het voornemen te hebben dit perceel weer voor agrarische doeleinden te gaan gebruiken en zouden de bestemming dan ook bij voorkeur (weer) als agrarisch aangeduid zien.

Reactie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en op de verbeelding de bestemming "Tuin", die buiten het wijzigingsgebied op dezelfde kavel ligt, te wijzigen in "Agrarisch", en daarbij de mogelijkheid tot het oprichten van bouwwerken op dit perceelgedeelte in de regels uit te sluiten in de vorm van een bouwverbod.

Voorstel

Verbeelding

De bestemming "Tuin" op kadastraal perceel Charlois, sectie C, perceel 3318 wordt gewijzigd in "Agrarisch".

Regels

Artikel 3 (Agrarisch) wordt aangevuld met het volgende artikellid:

3.2.3.(bouwverbod)

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1., zijn geen bouwwerken toegestaan binnen de bestemming "Agrarisch", ter hoogte van de Charloisse Lagedijk 604.

11.3 Charloisse Lagedijk 604 / wijzigingsgebied

Op deze locatie staat volgens reclamanten een oude tuinderswoning die bouwkundig in zeer slechte staat verkeert en leeg staat. Financieel gezien is sloop met hierna



nieuwbouw aantrekkelijker dan renovatie. Om eenheid in het beeld van de bebouwing te verkrijgen lijkt het reclamanten logisch om ook de locatie Charloisse Lagedijk 604 in "Wijzigingsgebied – 2" te laten vallen.

Reactie

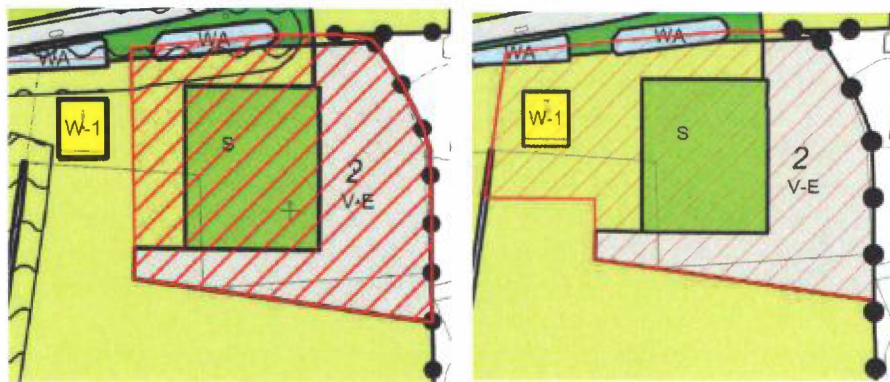
Tegen dit voorstel van reclamant hebben wij geen bedenking.

Voorstel

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

Verbeelding

"Wijzigingsgebied – 2" wordt vergroot conform bijgaande tekening, opdat het kadastrale perceel waarop de tuinderswoning aan de Charloisse Lagedijk 604 staat hierin zal zijn begrepen.



Ontwerpbestemmingsplan (ter inzage)

voorgestelde wijziging

11.4 Charloisse Lagedijk 604 / maximum bebouwingspercentage 20%

Voor de locatie tussen Charloisse Lagedijk 606 en 610 geldt de bestemming "Wonen-2". Dit heeft volgens reclamanten o.a. tot gevolg dat op deze locatie een maximum bebouwingspercentage van 30% is toegestaan. Om de uitvoering van een bouwplan ook financieel te vergemakkelijken, zien reclamanten graag (in aansluiting op bovenvermelde punten) voor de locaties Charloisse Lagedijk 600-602-604 ditzelfde maximum bebouwingspercentage van 30% in plaats van 20%.

Reactie

De locatie tussen Charloisse Lagedijk 606 en 610 is bestemd als "Wonen – 2". Voor deze locatie is geen maximaal bebouwingspercentage opgenomen en mag volledig bebouwd worden met in achtname van de regels van behorende bij "Wonen – 2". De locatie Charloisse Lagedijk 600-602 is bestemd als "Wijzigingsgebied – 2". Hiervoor geldt dat het maximum bebouwingspercentage 20% is. Deze regel is voorgeschreven in de Nota Landschap en linten voor dit deel van de Charloisse Lagedijk en is terug te vinden in bijlage 5, Woongebied 2 onder xx.2.4.

Voorstel

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

11.5 Charloisse Lagedijk 658 / achterliggend perceelsgedeelte

Op de verbeelding is een smalle strook (van circa 10 meter diepte) van het perceel direct achter de bedrijfsloodsen volgens de legenda bestemd als "Agrarisch". Vervolgens is een perceelsgedeelte bestemd als "Tuin". Op grond van onderstaande



motivering verzoeken reclamanten dit perceelgedeelte alsnog de bestemming "Bedrijven – 3" te geven in plaats van te bestemmen als "Agrarisch" en "Tuin" aan te duiden.

Reactie

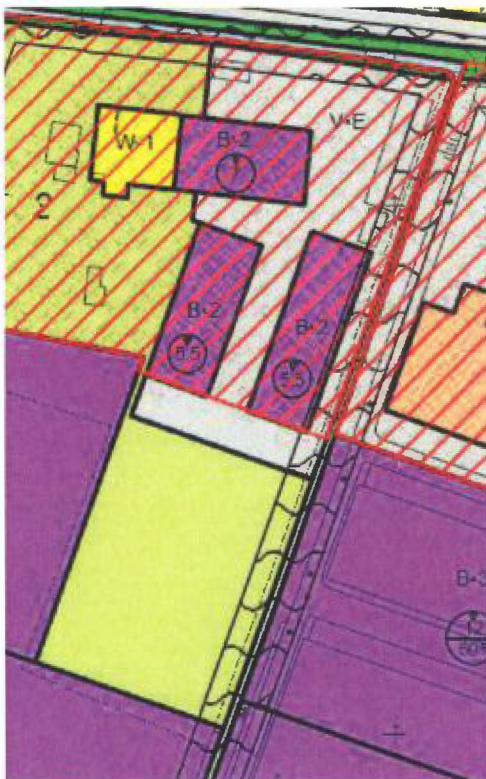
Op deze locatie is de bestemming "Bedrijf – 3" waarbinnen bedrijven zijn toegestaan tot en met categorie 3.1 passend, met in achtname van minimaal 30 meter afstand tussen de bestaande woonbebouwing en de bestemming "Bedrijf – 3".

Voorstel

Wij stellen u voor om deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform bijgaande afbeelding met toelichting.

Verbeelding

Wij stellen u voor om op de verbeelding de bestemming "Tuin" te wijzigen in de bestemming "Bedrijf – 3" met een maximaal bebouwingspercentage van 60 en maximale bouwhoogte van 12 meter.



Ontwerpbestemmingsplan (ter inzage)



voorgestelde wijziging

Reclamant 12

Reclamant heeft een aantal loodsen nabij de Charloisse Lagedijk 437, kadastraal als sectie C, nummer 3122. Deze locatie is in het ontwerpbestemmingsplan Charloisse Lagedijk niet bestemd met een bouwvlak. Gevraagd wordt deze locatie de bestemming "kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid" toe te kennen. Dit is volgens reclamant momenteel het huidige gebruik van deze loodsen.

Reactie

Zowel in het vorige als in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden waarop de loodsen staan, bestemd als 'Agrarisch'. In de bouwregels 3.2.1 is opgenomen dat "op de voor agrarische bestemde gronden uitsluitend mag worden



gebouwd: in de bestemming passende gebouwen zoals een stal en een schuur". Het is in strijd met het geldende en met het toekomstige bestemmingsplan om op de voor agrarisch bestemde gronden andere bedrijvigheid toe te staan dan agrarische.

Voorstel

Wij stellen u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 13

Reclamant is eigenaar van een woning met schuren aan de Charloisse Lagedijk 437, kadastraal bekend als 3135. Deze locatie is in het ontwerpbestemmingsplan Charloisse Lagedijk niet bestemd met een bouwvlak. Reclamant verzoekt deze locatie de bestemming "Wonen" toe te kennen. De woning dient een oppervlakte van 196 m² te krijgen en een bijgebouw van circa 50 m².

Reactie

De locatie bevindt zich in de zogenoemde Waterdriehoek. De agrarische grond in de Waterdriehoek is in de visie Charloisse Lagedijkzone 2030 aangewezen als kansrijk voor bijzondere woonmilieus. Tevens geldt voor de Charloisse Lagedijk een omvangrijke historische wateropgave die deels- in de Waterdriehoek dient te worden gerealiseerd in samenhang met het gewenste bouwprogramma. In de Nota Landschap en linten zijn randvoorwaarden voor het ontwikkelen van de Waterdriehoek opgenomen, waaronder de voorwaarde dat de oorspronkelijke verkaveling, sloten en beplanting gehandhaafd dienen te worden. Uit verkeersstudies blijkt dat de maximale belasting van de dijk beperkt is en dit heeft effect op de omvang en het programma in de Waterdriehoek. Al deze kaders maken het noodzakelijk dat voor de ontwikkeling van de Waterdriehoek een integraal plan moet worden opgesteld.

Omdat het programma voor de Waterdriehoek nog niet duidelijk is en nadere studie nodig is voor inzicht in de juiste samenhang tussen nieuwe woningen en extra water, is de Waterdriehoek in dit ontwerp bestemmingsplan conserverend als "Agrarisch" bestemd. Om deze redenen is het voor ons dan ook niet mogelijk om planologische medewerking te verlenen aan het inpassen van individuele verzoeken in het toekomstig planologisch concept, welke ons immers nog niet bekend is.

De woning met huisnummer 437 is bovendien een noodwoning en daarom in het nieuwe bestemmingsplan niet bestemd als woning. Ten slotte attenderen wij u erop dat uitsluitend in één geval wel een wijzigingsbevoegdheid (binnen wijzigingsgebied 3 tegenover Charloisse Lagedijk 512-514) is opgenomen in het Waterdriehoek, maar dat dit abusievelijk is geschied. Middels ambtshalve wijziging A.5 is dit ongedaan gemaakt, waardoor op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan geen wijzigingslocaties meer aanwezig zullen zijn in de Waterdriehoek.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren (zie tevens ambtshalve voorstel A.5).

Reclamant 14

14.1 bestemming "Agrarisch" wijzigen in "Wonen"

Reclamant heeft een perceel fruitteeltgrond aan de Charloisse Lagedijk te Rotterdam. Dit perceel is kadastraal bekend als sectie C, nummer 1946. Deze locatie is in het ontwerpbestemmingsplan Charloisse Lagedijk als "Agrarisch" bestemd. Deze locatie is volgens gemachtigde niet meer geschikt voor volwaardig agrarisch gebruik aangezien deze geheel wordt omzoomd door burgerwoningen. Tevens ontstaat door het agrarische gebruik veel overlast door stank, geluid, spuitzone's, onveiligheid door het zware landbouwverkeer over de smalle Charloisse Lagedijk, dit maakt dat aan deze



locatie een ander bestemming dient te worden toegekend. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de toegekende bestemming en wordt verzocht de locatie de bestemming "Wonen" voor de bouw van circa 15 woningen toe te kennen omdat dit als meest passend wordt geacht voor het gehele perceel.

Reactie

Onder verwijzing naar de reactie op zienswijze 13 stellen wij vast dat de gronden in de Waterdriehoek conserverend zijn bestemd, vanwege het ontbreken van een integraal plan waaruit de toekomstige ontwikkeling en inrichting van het gebied zou kunnen worden afgeleid. Hierdoor is de gevraagde bestemmingswijziging ook niet mogelijk.

Voorstel

Wij stellen u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

14.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij ongegrondverklaring van de bovenvermelde zienswijze 14.1, of indien het in dit stadium niet meer mogelijk is om aan het gehele perceel de bestemming "Wonen" toe te kennen, wordt verzocht voor de locatie een wijzigingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van de bouw van circa 15 woningen op het gehele perceel. Indien ook dit op dit moment niet mogelijk is, wordt verzocht om deze procedure separaat op te starten.

Reactie

Onder verwijzing naar de reactie op zienswijze 13, waaruit blijkt dat de toekomstige planologische toestand van het gebied nog niet duidelijk is, stellen wij vast dat het evenmin mogelijk de gevraagde wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Voorstel

Wij stellen u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 15

15.1 Agrarisch wijzigen in wonen

Reclamant heeft een perceel grond met schuren aan de Charloisse Lagedijk; kadastraal bekend als sectie C, nummer 2741. Deze locatie is in het ontwerpbestemmingsplan Charloisse Lagedijk "Agrarisch" bestemd. Deze locatie is niet meer geschikt voor een volwaardig agrarisch bouwblok aangezien deze aan de oost- en zuidzijde wordt omringd door burgerwoningen. Reclamant verzoekt om de bestemming te wijzigen in de bestemming "Wonen" die het mogelijk maakt om hier één vrijstaande woning van minimaal 1000m³ te bouwen. De aanwezige schuren zullen dan worden gesloopt.

Reactie

Onder verwijzing naar de reactie op zienswijze 13, waaruit blijkt dat de toekomstige planologische toestand van het gebied nog niet duidelijk is, stellen wij vast dat het evenmin mogelijk de gevraagde wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren

15.2 Wijzigingsbevoegdheid

Indien het in dit stadium niet meer mogelijk is om aan het gehele perceel de bestemming "Wonen" toe te kennen wordt verzocht aan deze locatie een wijzigingsbevoegdheid toe te kennen die de bouw van één woning van minimaal 1000m³ mogelijk maakt.



Reactie

Onder verwijzing naar de reactie op zienswijze 13, waaruit blijkt dat de toekomstige planologische toestand van het gebied nog niet duidelijk is, stellen wij vast dat het evenmin mogelijk de gevraagde wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Voorstel

Wij stellen u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 16

Reclamanten zijn eigenaar van het perceel kadastraal bekend als sectie C, nummer 3254. Dit gedeelte van het perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan Charloisse Lagedijk een wijzigingsbevoegdheid "Wijzigingsgebied 3" gekregen. Reclamant vraagt om aan deze locatie de bestemming "Wonen" toe te kennen die het mogelijk maakt om hier twee vrijstaande woningen met een inhoud van minimaal 1000 m³ per woning te realiseren.

Reactie

De locatie valt binnen de Waterdriehoek.

Onder verwijzing naar de reactie op zienswijze 13, attenderen wij u erop dat de in de Waterdriehoek opgenomen wijzigingsbevoegdheid abusievelijk is geschied. Het is niet de bedoeling in de Waterdriehoek wijzigingsgebieden vast te stellen, vanwege het ontbreken van een integraal plan, waaruit de toekomstige ontwikkeling en inrichting van het gebied zou kunnen worden afgeleid. Reeds om deze reden is een bestemmingswijziging binnen het Waterdriehoek niet mogelijk en daarom de zienswijze ongegrond. In een ambtshalve voorstel (A.5) hebben wij u voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen met weglating van de abusievelijk voorgestelde wijzigingsmogelijkheid binnen het Waterdriehoek.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren (zie ambtshalve voorstel A.5).

17. Reclamant 17

17.1 Bestemming "Tuin"

Volgens reclamant is bij het opstellen van het bestemmingsplan geen rekening gehouden met de bestaande kadastrale grenzen, bovendien is op de verbeelding ten onrechte de bestemming "Agrarisch" voor een deel over de percelen behorende bij Charloisse Lagedijk 435A gelegd. Het gedeelte "Tuin" is op de verbeelding flink kleiner gemaakt dan het zou moeten zijn. Reclamant ziet daarom graag dat de verbeelding wordt aangepast met inachtneming van de kadastrale grenzen, zodat tuin ook tuin kan blijven.

Reactie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Naar aanleiding van de zienswijze is gebleken dat de bestemming "Tuin" bij de naastgelegen woning aan de Charloisse Lagedijk 435B ook niet op de juiste wijze is opgenomen op de verbeelding. Zie ambtshalve voorstel A.6.

Voorstel

Verbeelding

Wij stellen u voor om de bestemming "Tuin" op de verbeelding te wijzigen zodanig te



wijzigen, dat de bestemmingsgrens parallel loopt met de kadastrale grens conform afbeelding onder 17.3.

Verbeelding

Wij stellen u voor om de bestemming "Tuin" op de verbeelding te wijzigen zodat de bestemmingsgrens parallel loopt met de kadastrale grens conform afbeelding onder 17.3.

17.2 Omvang wijzigingsgebied

Op het perceel Charloisse Lagedijk 429 ligt een wijzigingsbevoegdheid. De arcering ervan op de verbeelding heeft volgens reclamant een dikke zwarte lijn die op de rest van de verbeelding gebruikt wordt als kavelgrens. Deze loopt volgens reclamant op de verbeelding door de woning op huisnummer 429. De suggestie lijkt dat het perceel behorende bij 435A groter is getekend dan deze in werkelijkheid is en dat een deel van het wijzigingsgebied op het perceel van Charloisse Lagedijk 435A ligt. Reclamant wil dat de verbeelding ook hier wordt aangepast met in achtneming van de juiste kadastrale grenzen.

Reactie

De wijzigingsbevoegdheid blijkt inderdaad niet op de juiste wijze te zijn ingetekend.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Wij stellen u voor de verbeelding aan te passen zodat de bestemmingsgrenzen parallel lopen met de kadastrale grenzen. Zie afbeelding onder 17.3.

17.3 Betekenis gearceerde zone

Op de verbeelding is om de sloot (watergang), gelegen ten noorden van Charloisse Lagedijk 435a, een gearceerde zone getekend, waarvan in de legenda niet duidelijk wordt gemaakt wat deze behelst. De zone loopt voor een deel over de woning heen. Reclamant wenst een toelichting over de betekenis van deze zone is en wat de aanwezigheid daarvan betekent voor haar woning en tuin.

Reactie

De gearceerde zone rondom een watergang heeft de bestemming "Waterstaat – Waterstaatkundige functie". Rondom hoofdwatgangen ligt een zone waarin niet mag worden gebouwd; dit in het belang van de bescherming en het onderhoud van de watergang. In het ontwerpbestemmingsplan zijn onterecht een aantal watergangen bestempeld als hoofdwatergang waardoor de arcering, de bestemming "Waterstaat – Waterstaatkundige functie", ook onterecht op de verbeelding is opgenomen. Ter plaatse van Charloisse Lagedijk 435a blijkt de sloot geen hoofdwatergang en vervalt de arcering.

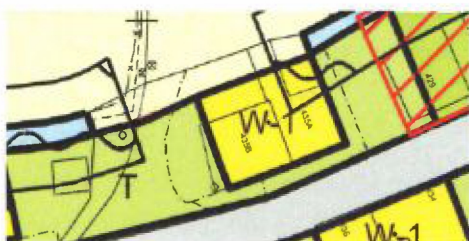
Voorstel

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

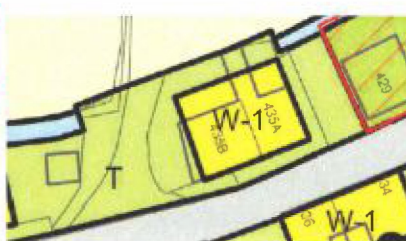
Verbeelding

Wij stellen u voor om op de verbeelding de bestemming "Waterstaat – Waterstaatkundige functie" te schrappen langs watergangen die geen hoofdwatergang zijn, conform onderstaande afbeelding.





Ontwerpbestemmingsplan (ter inzage)



voorgestelde wijziging

Reclamant 18

18.1 Bestemming “Recreatie” wijzigen in “Tuin”

Reclamant geeft aan eigenaar te zijn van kadastraal perceel K1137. Dit perceel ligt pal naast zijn woning aan Charloisse Lagedijk 405 en is in gebruik als tuin. Reclamant vraagt om dit perceel te bestemmen als “Tuin”.

Reactie

Reclamant blijkt inderdaad eigenaar van het perceel dat in gebruik is als tuin.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen als volgt:

Op de verbeelding wordt kadastraal perceel K1137 bestemd als “Tuin”. Zie afbeelding onder 18.2.

18.2 Wijzigen bestemming in “Agrarisch”

Op perceel K 1134 (samen met perceel K 1135) was tot op heden de mogelijkheid aanwezig een Tuincentrum te bouwen/ exploiteren. In het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld deze gronden te gaan bestemmen als “Recreatie-Nutstuin”.

Reclamant maakt hiertegen bezwaar omdat dit volgens hem nogal wat beperkingen oplegt ten opzichte van een bestemming “Agrarisch”. Er wordt door reclamant reeds kleinvee gehouden en enige uitbreiding, ook met pluimvee, is voorzien.

Reactie en voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen als volgt:

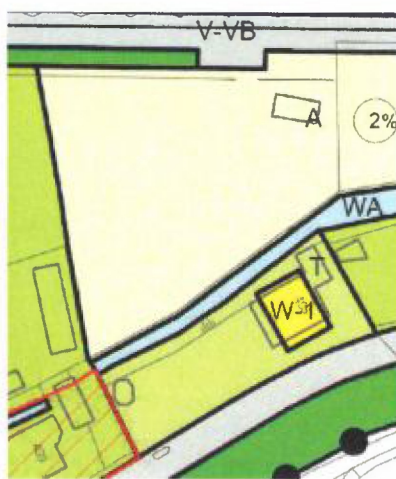
Verbeelding

Wij stellen u voor om op de verbeelding de bestemming te wijzigen van “Recreatie-Nutstuin” naar “Agrarisch” inclusief een maatvoeringsaanduiding die aangeeft dat het maximum bebouwingspercentage 2% bedraagt.





Ontwerpbestemmingsplan (ter inzage)



voorgestelde wijziging

19. Johan Ros (gemachtigde)

Reclamant is het niet eens met de voorwaarden die aan de bebouwing worden gesteld in wijzigingsgebied 4 voor Dorpshof 1 en 3. De voorwaarden betreffen de afstanden tussen hoofdgebouwen en voorgevelrooilijn respectievelijk 12 of 15 en 10 meter. Het zijn voorwaarden die volgens reclamant herontwikkeling en financieel haalbare bebouwing van het perceel moeilijk mogelijk maken. Reclamant is van mening dat deze voorwaarden onnodig zijn. Een open beeld langs de Charloisse Lagedijk kan ook bereikt worden met minder ruimte tussen de hoofdgebouwen of met het toestaan van "bepaalde" aanbouw tussen de gebouwen. Niet duidelijk is de reden waarom de voorgevelrooilijn op minstens 10 meter vanaf de kavelgrens zou moeten liggen. Met een perceeldiepte van ca. 40 meter maakt deze voorwaarde een goede ontsluiting en gebruik van het perceel vrijwel onmogelijk. Reclamant verzoekt om heroverweging van de voorwaarden en om tot andere afstanden tussen gebouwen en voorgevelrooilijn te komen waardoor herontwikkeling en bebouwing van het perceel mogelijk wordt.

Reactie

In de Nota Landschap en Linten staat dat het polderlint in ere hersteld kan worden door een aantal kavels te ontwikkelen aan de Dorpshof. De regels die hiervoor zijn opgesteld, zijn bindend. In bijlage 4, Woongebied 4, is opgenomen dat de bebouwing evenwijdig aan de kavelgrenzen moet worden gesitueerd. De afstanden tussen de woningen zijn opgenomen om ervoor te zorgen dat de woningdichtheid in het gebied laag blijft. De voorgevelrooilijn van minimaal 10 meter is, vergelijkbaar met de voor andere woningen aan de Dorpshof gekozen, omdat een diepe voortuin bijdraagt aan de groene aanblik van het lint. Wij achten dit redelijk. Bovendien wensen wij de pijlers waarop deze zorgvuldig tot stand gekomen Nota niet te ondergraven door af te wijken van de daarin opgenomen afstanden. Evenmin zien wij andere redenen hiervoor.

Voorstel

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

20. Reclamant 20

Reclamanten zijn de gezamenlijke eigenaren van de woning met bijbehorende tuin aan de Charloisse Lagedijk 875. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is het perceel naast de woning bestemd als "Groen" en "Recreatie-Nutstuin". Reclamanten geven aan eigenaar te zijn van de grond en verzoeken het perceel te bestemmen als "Tuin".



Reactie en voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door op de verbeelding ter plaatse van het kadastraal eigendom van reclamant de bestemming te wijzigen in "Tuin".



Ontwerpbestemmingsplan (ter inzage)



voorgestelde wijziging

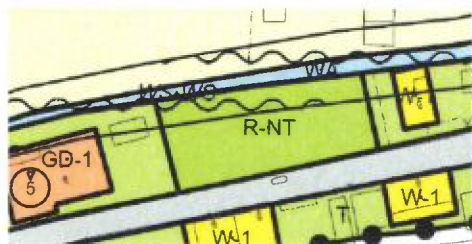


Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

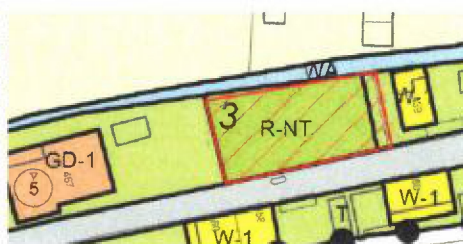
A.1

Enerzijds hebben wij u voorgesteld de zienswijze van reclamant 1 ongegrond te verklaren omdat direct bestemmen als wonen niet toewijsbaar is. Anderzijds hebben we geen bezwaar tegen een toekomstige wijziging van de locatie in wonen als aan de voorwaarden hiervoor is voldaan. Dit kan met een wijzigingsbevoegdheid.

Om deze reden stellen wij u voor om het kadastrale perceel C3267 ten oosten van Charloisse Lagedijk 439 mede te bestemmen als "Wijzigingsbevoegdheid 3". Bovendien stellen wij u voor om de grens tussen de bestemming "Tuin" behorende bij Charloisse Lagedijk 467 en de bestemming "Recreatie – Nutstuin" te leggen op de grens tussen beide kadastrale eigendommen.



Ontwerpbestemmingsplan



voorgestelde wijziging

A.2

Wij stellen u voor naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 4 werken aan huis in de schuur mogelijk te maken.

Verbeelding

Wij stellen u voor om op de verbeelding de schuur te voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf aan huis' (FBAH).

Regels

Wij stellen u voor om artikel 30 (Wonen – Berging) als volgt te wijzigen:

aan artikellid 30.1. wordt sublid b toegevoegd:

b. ter plaatse van de functieaanduiding Specifieke vorm van bedrijf aan huis (FBAH) is het vervaardigen van meubelen toegestaan. Dit betreft Charloisse Lagedijk 783.

aan artikellid 30.2.2. wordt sublid b toegevoegd:

b. het maximum vloeroppervlak van het in artikellid 30.1, sub b bedoelde bouwwerk bedraagt 35 m².

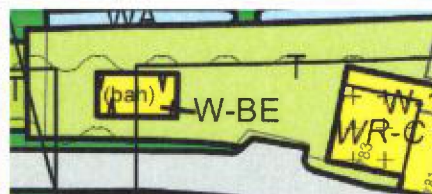
artikellid 30.3 wordt toegevoegd:

30.3. Detailhandel

Vanuit het bedrijf aan huis als bedoeld in lid 30.1 is detailhandel in ter plaatse vervaardigde/gerenoveerde meubelen toegestaan.



Ontwerpbestemmingsplan



voorgestelde wijziging



A.3

Wij stellen u voor om een deel van het kadastraal perceel te bestemmen als "Bedrijf – 3".

Verbeelding

Wij stellen u voor om op de verbeelding een deel van de bestemming "Verkeer – Erf" te wijzigen naar "Bedrijf – 3" conform onderstaande afbeelding.



Ontwerpbestemmingsplan

voorgestelde wijziging

A.4

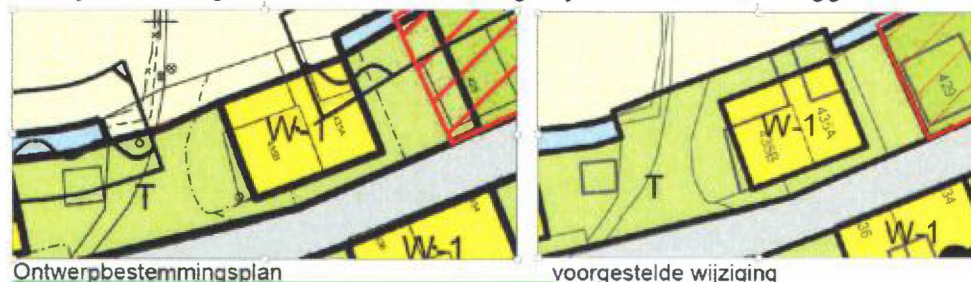
Wij stellen u voor om op de verbeelding en in de legenda de maatvoeringsaanduiding "bebouwingspercentage terrein" te vervangen voor "maximaal bebouwingspercentage" ten behoeve van de leesbaarheid en uniformiteit.

A.5

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 16 is gebleken dat voor het perceel kadastraal bekend als sectie C, nummer 3254 abusievelijk een wijzigingsbevoegdheid naar wonen is opgenomen op de verbeelding. Wij stellen u voor om op deze locatie de wijzigingsbevoegdheid te schrappen.

A.6

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 17 stellen wij u voor om op de verbeelding de bestemming "Tuin" parallel aan de grenzen van het kadastraal perceel, dat bij de woning aan de Charloisse Lagedijk 435B hoort, te leggen.



Ontwerpbestemmingsplan

voorgestelde wijziging

A.7

Wij stellen u voor om de op de verbeelding de bestemming "Waterstaat – Waterstaatkundige functie" te verwijderen langs watergangen die geen hoofdwatergang zijn.



A.8

Wij stellen u voor om op de verbeelding ook bij ondergrondse hoofdwatertgangen de bestemming "Waterstaat – Waterstaatkundige functie" op te nemen.

A.9

Wij stellen voor om de 4^e alinea in 4.4.1 van de toelichting te wijzigen in:

"In totaal zijn er 15 locaties waar een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen waar de bestemming kan worden gewijzigd naar "Wonen". Uit de regels van wijzigingsgebieden 1 t/m 6 blijkt dat er maximaal 303 woningen kunnen worden toegevoegd. Dit is het absolute maximum dat als uitgangspunt is gebruikt voor de milieu-onderzoeken. Hoeveel woningen in totaal per wijzigingslocatie kunnen worden gebouwd, hangt af van bijvoorbeeld het type huis en de grootte van de kavel. In de wijzigingsregels is opgenomen welke afstand tussen woningen onderling minimaal in acht moet worden genomen zodat er in lage dichtheden gebouwd wordt. Aannemelijk is dat het uiteindelijke aantal woningen dat wordt toegevoegd kleiner is."

A.10

Wij stellen u voor om paragraaf 5.2 te actualiseren omdat er een nieuw waterbeheerprogramma van kracht is. De volgende tekst vervangt de verouderde tekst:

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteiten zorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen.

A.11

De peilgebieden genoemd in hoofdstuk 5 zijn gebaseerd op een oude onjuiste codering. Wij stellen u voor om deze oude codering te vervangen voor de nieuwe codering. Paragraaf 5.3.1 wordt na de tweede paragraaf als volgt aangepast:

Aan de westzijde van het plangebied ligt een gedeelte van peilgebied Y07.011 (Kort ambacht onder Rhoon en Pendrecht). Het midden van het plangebied ligt in een gedeelte van peilgebied Y08.001 (Korperweg). Aan de westzijde hiervan ligt het peilgebiedje Y08.008 (Korperweg) met een vast peil van 2,75 m NAP. Aan de oostzijde van het plangebied ligt het peilgebied met Y08.002 (Korperweg). Volgens het deelgemeentelijk waterplan hebben de gedeelten van Charlois en Feijenoord die ten zuiden van het Zuiderpark en Feijenoord liggen een kwantitatieve wateropgave. Het bestemmingsplangebied behoort tot de gebieden met een wateropgave. De bovengenoemde peilgebieden hebben volgens Waterschap Hollandse Delta de volgende wateropgaven:



Code peilgebied	Oppervl. Peilgebied in ha.	Wateropgave in m ²		Maximale peilstijging	Wateropgave in m ³	
		Huidig klimaat	Midden scenario 2050		Huidig klimaat	Midden scenario 2050
Y08.001	225	18.000	40.000	0,70 m	12.400	28.000
Y08.008	18	1.000	3.000	0,75 m	1.000	1.200
Y08.002	21	20.000	28.000	0.40 m	8.100	11.000

Het grootste deel van peilgebied Y08.001 ligt buiten het bestemmingsplangebied zodat de wateropgave naar verwachting vooral buiten het plangebied gerealiseerd zal worden. De peilgebieden Y08.002 en Y08.008 liggen geheel binnen het bestemmingsplangebied.

Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

A.12

Wij stellen u voor om aan paragraaf 6.4 van de toelichting de volgende tekst toe te voegen:

Een deel van het bestemmingsplangebied ligt binnen het communicatiegebied van de Waal- Eemhaven. Het communicatiegebied komt globaal overeen met de 55 dB(A) contour.

Wijzigingsgebied 6 en een deel van wijzigingsgebied 5 liggen binnen het communicatiegebied. Dit betekent dat er bij ruimtelijke ontwikkeling in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming overleg moet worden gevoerd met Deltalinqs, het Havenbedrijf, (toekomstige) bewoners en andere betrokken partijen. Dit overleg zal moeten plaatsvinden voordat concrete invulling wordt gegeven aan het plan en voordat een wijzigingsplan wordt ingediend.

A.13

Wij stellen u voor om vanwege te verwachten licht- en geluidhinder van voetbalvereniging Transvalia de locatie met de bestemming "Wonen – 2", gelegen tussen de voetbalvereniging en de Charloisse Lagedijk, te schrappen van de verbeelding en de daarbij behorende regels 29.2.2 lid a t/m f te schrappen uit de regels.

A.14

Wij stellen u voor in artikel 29 "Wonen – 2" als volgt aan te passen:

- lid 2.2.f vervalt, wordt vervolgens als nieuw lid 2.1.s opgenomen en daarna aangepast, zodat het komt te luiden: "voor deze gronden geldt dat een bouwplan voldoet aan de voorkeursgrenswaarden of aan het hogere waardenbesluit Wet geluidhinder of wordt uitgevoerd met dove gevels."

- aan de eerste zin onder '29.2.2 Specifieke bouwregels' wordt huisnummer 625 toegevoegd, zodat de zin komt te luiden: 'Voor de locatie aan de Charloisse Lagedijk tussen huisnummer 781 en de Dorpshof, en ter plaatse van huisnummer 625 geldt:'

- De zinsnede 'en de locatie ter plaatse van huisnummer 625 geldt' wordt geschrapt in de zin na artikel 29.2.2.f zodat de zin komt te luiden: 'Voor de locatie tussen Charloisse Lagedijk 606 en 610 geldt:'.



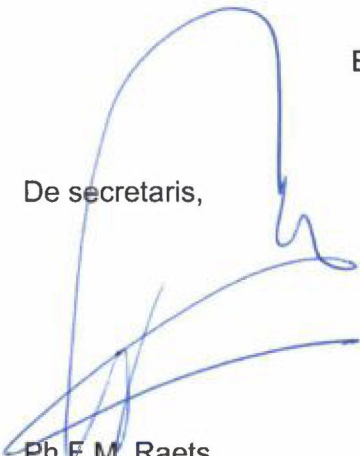
Voorstel:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen met nummer 4.1, 5, 6, 8, 9, 10.3, 11.2, 11.3, 11.5, 17.1, 17.2, 17.3, 18.1, 18.2 en 20 gegrond te verklaren;
2. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "NL.IMRO.0599.BP1052Charloislgd-on03", met bijbehorende ondergrond BGT12656000, BGT12655900, BGT12756000, BGT12755900, BGT12856000, BGT12855900, BGT12956000, BGT12955900, BGT13056000, BGT13156000 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

De secretaris,



Ph. F. M. Raets

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,



A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan "Charloisse Lagedijk";
Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
Bijlage 3: ingekomen zienswijzen;
Bijlage 4: namenlijst geanonimiseerde reclamanten/natuurlijke personen;
Bijlage 5: advies gebiedscommissie gebied d.d. 6 september 2016.



Bestemmingsplan Charloisse Lagedijk

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 oktober 2016
(raadsvoorstel nr. "Dit vult griffie later in");

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

besluit:

1. de zienswijzen met nummer 4.1, 5, 6, 8, 9, 10.1, 10.3, 11.2, 11.3, 11.5, 17.1, 17.2, 17.3, 18.1, 18.2 en 20 gegrond te verklaren;
2. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "NL.IMRO.0599.BP1052Charloislgd-on03", met bijbehorende ondergrond BGT12656000, BGT12655900, BGT12756000, BGT12755900, BGT12856000, BGT12855900, BGT12956000, BGT12955900, BGT13056000, BGT13156000 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

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

De griffier,

De voorzitter,



Bestemmingsplan Charloisse Lagedijk

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het tweede herziene voorstel van burgemeester en wethouders van 25 oktober 2016 (raadsvoorstel nr. 17bb782);

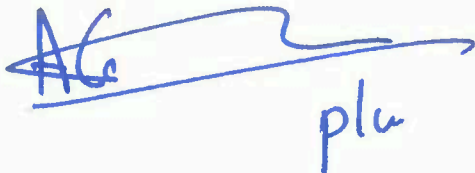
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzen met nummer 4.1, 5, 6, 8, 9, 10.1, 10.3, 11.2, 11.3, 11.5, 17.1, 17.2, 17.3, 18.1, 18.2 en 20 gegrond te verklaren;
2. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "NL.IMRO.0599.BP1052Charloislgd-on03", met bijbehorende ondergrond BGT12656000, BGT12655900, BGT12756000, BGT12755900, BGT12856000, BGT12855900, BGT12956000, BGT12955900, BGT13056000, BGT13156000 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 februari 2017.

De griffier,



AG
plu

De voorzitter,

