

Uitspraak 201907092/1/R3

ECLI	ECLI:NL:RVS:2020:809
Datum uitspraak	18 maart 2020
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 9 juli 2019 heeft de raad van de gemeente Rotterdam het bestemmingsplan "Zestienhoven" vastgesteld. Het bestemmingsplan "Zestienhoven" voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de woonwijk Park 16Hoven in Rotterdam. Het plan maakt in park De Buitenplaats een horecagelegenheid mogelijk. Hiertegen is het beroep van [appellante] gericht. Zij kan zich niet verenigen met de mogelijkheden die het plan biedt, omdat zij vreest voor aantasting van haar woon- en leefklimaat. [appellante] woont op het perceel [locatie], op een afstand van ongeveer 90 meter van de horecagelegenheid.

Volledige tekst

201907092/1/R3.

Datum uitspraak: 18 maart 2020

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellante], wonend te Rotterdam,

appellante,

en

de raad van de gemeente Rotterdam,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 9 juli 2019 heeft de raad het bestemmingsplan "Zestienhoven" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellante] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellante] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 14 februari 2020, waar [appellante], bijgestaan door mr. E.J. van Heiningen, werkzaam bij ARAG, en de raad, vertegenwoordigd door mr. A.J.J. van der Vlist, mr. C.W. de Jong, K. Lakerveld, P.G. Ottochian en mr. A.M.J. Ypma, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Het bestemmingsplan "Zestienhoven" voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de woonwijk Park 16Hoven in Rotterdam. Het plan maakt in park De Buitenplaats een horecagelegenheid mogelijk. Hiertegen is het beroep van [appellante] gericht. Zij kan zich niet verenigen met de mogelijkheden die het plan biedt, omdat zij vreest voor aantasting van haar woon- en leefklimaat. [appellante] woont op het perceel [locatie], op een afstand van ongeveer 90 meter van de voorziene horecagelegenheid.

Toetsingskader

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Ingetrokken beroepsgrond

3. Ter zitting heeft [appellante] de beroepsgrond die inhoudt dat ten onrechte niet is onderzocht of de vestiging van een horecavoorziening voldoet aan de eisen van de Wet natuurbescherming, gelet op de stikstofdepositie vanwege het verkeer van en naar de horecavoorziening, ingetrokken.

Planregeling waartegen het beroep is gericht

4. Het beroep van [appellante] is gericht tegen het plandeel met de bestemming "Groen" en de aanduiding "horeca", die zijn toegekend aan gronden in park De Buitenplaats die grenzen aan het water en liggen ten westen van haar woonperceel. De afstand tussen de gronden van het bestreden plandeel en het perceel van [appellante] met de bestemming "Wonen-3" is ongeveer 90 meter.

Artikel 12, lid 12.1, van de planregels luidt:

"De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden, ontsluitingswegen en watergangen;

b. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'horeca' zijn de gronden tevens bestemd voor een horecavestiging, met bijbehorende voorzieningen, zoals een terras, speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en recreatie, zoals verhuur van waterfietsen en parkeervoorzieningen;

(...)

g. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;

h. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende horecabestemming."

Lid 12.2.1 luidt:

"Op de voor 'Groen' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

(...)

e. voor de horecavestiging is een b.v.o. van maximaal 500 m² toegestaan en een hoogte van maximaal 8 meter, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van het terras bij de horecavestiging is een maximum hoogte toegestaan van 1,50 meter;"

Lid 12.3 luidt:

"De gronden aangewezen voor de horecavestiging zijn bestemd voor horeca, met de nadruk op eten en drinken en daaraan ondergeschikt:

- a. verkoop van maaltijden, picknickboxen e.d.;
- b. verkoop van overige producten;
- c. het geven van cursussen en workshops;
- d. verhuur ten behoeve van buurtactiviteiten, bruiloften en feesten;
- e. verhuur ten behoeve van waterfietsen e.d.;"

Artikel 1, lid 1.37, luidt:

"Horeca: het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en drank."

Lid 1.22 luidt:

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

Lid 1.23 luidt:

"Bruto vloeroppervlak (b.v.o.): het vloeroppervlak van een bouwwerk, inclusief de niet direct voor het hoofddoel bruikbare ruimten (bijvoorbeeld bij een productiebedrijf of winkel, de magazijn-, expeditie-, kantoorruimten). Gebouwde parkeervoorzieningen worden niet tot het b.v.o. gerekend."

Beroepsgronden

Rechtszekerheid

Welk type horeca is toegestaan?

5. [appellante] betoogt dat het plan in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel, omdat niet in het plan is geregeld welk type horeca is toegestaan. Ook de definitiebepaling van "horeca" in de planregels biedt geen duidelijkheid. Onduidelijk is volgens [appellante] of de horeca zal behoren tot horecacategorie 3 of 4 en welke rol het Horecagebiedsplan Overschie 2019-2021 (hierna: Horecagebiedsplan) hierbij speelt. Als het Horecagebiedsplan hierbij al een rol speelt, dan is dit volgens [appellante] niet terecht, nu in de planregels niet is verwezen naar dit Horecagebiedsplan en het niet de zekerheden biedt die een bestemmingsplan kan bieden. De eventuele regulerende werking van het Horecagebiedsplan moet volgens [appellante] dus buiten beschouwing worden gelaten.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan niet in strijd is met de rechtszekerheid. Volgens de raad is de horeca voldoende geclausuleerd doordat de omvang van de voorziening maximaal 500 m² b.v.o. is, de voorziening maximaal 8 meter hoog mag zijn en de locatie van de voorziening is vastgelegd. Ook de soort horeca is volgens de raad bepaald doordat de nadruk ligt op eten en drinken. Volgens de raad zijn het Horecagebiedsplan en het Activiteitenbesluit milieubeheer bij de verlening van de exploitatievergunning het toetsingskader.

5.2. De Afdeling stelt aan de hand van de onder 4 geciteerde planregels vast dat het plan een horecavestiging, met bijbehorende voorzieningen, zoals een terras, speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en recreatie, zoals verhuur van waterfietsen en parkeervoorzieningen toelaat. De horecavestiging mag een b.v.o. van maximaal 500 m² en een hoogte van maximaal 8 meter hebben. Uit de begripsbepaling van "horeca" volgt dat in de horecavestiging bedrijfsmatig ter plaatse te nuttigen voedsel en drank mogen worden verstrekt. Ook uit artikel 12, lid 12.3, van de planregels volgt dat de nadruk in de horecavestiging ligt op eten en drinken. De Afdeling leidt hieruit af dat een restaurant is toegestaan. Dit heeft de raad ter zitting bevestigd. Dat hieraan in het plan geen horecacategorie uit het Horecagebiedsplan is gekoppeld maakt het plan naar het oordeel van de Afdeling niet rechtsonzeker. De genoemde planregeling is niet onduidelijk. In zoverre faalt het betoog.

Is dit 'parkondersteunende' horeca?

6. [appellante] betoogt daarnaast dat het plan innerlijk tegenstrijdig is, omdat de raad in de zienswijzennota heeft gesteld dat sprake moet zijn van 'parkondersteunende' horeca, terwijl dat in de planregels en de toelichting niet tot uitdrukking komt. Een horecavoorziening met een b.v.o. van 500 m² is volgens [appellante] te omvangrijk om te kunnen spreken van parkondersteunende horeca. Ter zitting heeft [appellante] toegelicht dat zij onder parkondersteunend in dit verband een horecavoorziening verstaat die uitsluitend een lokale functie heeft voor bezoekers van het park.

6.1. De raad stelt dat in de planregels noch in de plantoelichting staat dat sprake moet zijn van parkondersteunende horeca zoals [appellante] dit bedoelt. In de planregels is een dergelijke voorwaarde niet gesteld en de horecavoorziening zal dan ook toegankelijk zijn voor een ieder: parkbezoekers, bewoners van Park 16Hoven en anderen. In reactie op de zienswijze van [appellante] is volgens de raad slechts verwezen naar de wijkbeschrijvingen behorend bij het Horecagebiedsplan, waarin beschreven staat dat de horeca ondersteunend is voor de recreatieve functie van recreatiegebied De Buitenplaats. Dat is bovendien iets anders dan wat [appellante] betoogt, aldus de raad. Park De Buitenplaats en de voorziene horeca hebben volgens de raad een lokale functie voor recreanten in het park en bewoners van Park 16Hoven, maar daarnaast wordt ook uitgegaan van een aantrekkende werking uit de

omliggende wijken en van zakelijke bezoekers en passerende fietsrecreanten.

6.2. De Afdeling overweegt dat het plan niet innerlijk tegenstrijdig is als het gaat om de parkondersteunende functie van de horecavestiging. In de zienswijzennota staat hierover:

"De wijkbeschrijvingen in de bijlagen [van het Horecagebiedsplan] waar door reclamant naar verwezen wordt zijn meer algemeen en beschrijvend van aard. De concrete koers is per specifiek gebied beschreven. Park De Buitenplaats wordt daarbij tot het gebiedstype publieksintensief recreatiegebied gerekend. In de beschrijving en algemene koers voor dergelijke gebieden staat duidelijk beschreven dat horeca in sterke mate ondersteunend (en soms zelfs essentieel) is voor de recreatieve functie".

Naar het oordeel van de Afdeling kan hieruit niet worden afgeleid, zoals [appellante] aanvoert, dat het de wens is van de raad om ter plaatse uitsluitend parkondersteunende horeca toe te laten, in de betekenis die zij daaraan geeft. De raad beoogt met de horeca juist een breder publiek te trekken. Dit blijkt ook al uit de andere passage uit de zienswijzennota die [appellante] noemt:

"De Buitenplaats heeft primair een lokale functie voor Park 16Hoven, daarnaast wordt uitgegaan van een aantrekkende werking uit omliggende wijken zoals Overschie en Schiebroek, op zakelijk bezoek en op recreanten die via de doorgaande fietsroutes van Rotterdam naar het buitengebied fietsen".

Ook in zoverre faalt het betoog.

Welke ondergeschikte functies zijn toegestaan?

7. Verder betoogt [appellante] dat ten onrechte niet in het plan is geborgd dat de ondergeschikt toegestane functies, zoals het geven van workshops en de verhuur ten behoeve van buurtactiviteiten, bruiloften en feesten, daadwerkelijk ondergeschikt zijn en blijven, omdat deze functies niet zijn gedefinieerd of geclausuleerd.

7.1. De raad stelt dat in het plan uitdrukkelijk is geregeld dat activiteiten als cursussen, buurtactiviteiten en feesten ondergeschikt moeten zijn aan de horeca. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat de in de planregels genoemde ondergeschikte functies ondergeschikt moeten zijn aan de horeca en ook ondergeschikt moeten zijn aan eten en drinken. Volgens de raad moet de uitstraling van deze functies ondergeschikt zijn. Ter zitting heeft de raad verklaard geen aanleiding te zien deze functies in kwantitatief of kwalitatief opzicht nader te beperken.

7.2. In artikel 12, lid 12.3, van de planregels zijn vijf functies genoemd die ondergeschikt aan de horeca, met de nadruk op eten en drinken, mogen plaatsvinden. Dat zijn de verkoop van maaltijden, picknickboxen e.d., verkoop van overige producten, het geven van cursussen en workshops, verhuur ten behoeve van buurtactiviteiten, bruiloften en feesten en verhuur ten behoeve van waterfietsen e.d. In de planregels staat niet wat in dit geval moet worden verstaan onder de term 'ondergeschikt'. Hierdoor is onduidelijk in welk opzicht en in welke mate de genoemde activiteiten ondergeschikt moeten zijn aan de horeca. Dit heeft de raad ter zitting niet kunnen ophelderen. In verband met de invloed die deze activiteiten kunnen hebben op het woon- en leefklimaat van [appellante] acht de Afdeling het wel van belang om hiervoor een duidelijke regeling in het plan op te nemen. Op dit punt ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het plan in strijd met de vereiste rechtszekerheid is vastgesteld. Het betoog slaagt.

Wat is de omvang en locatie van het terras?

8. [appellante] voert aan dat de toegestane oppervlakte van 500 m² b.v.o. nog exclusief het terras is. Ter zitting heeft [appellante] aangevoerd dat onduidelijk is hoe groot het terras mag zijn en waar het precies mag komen, omdat dat niet goed in het plan is geregeld.

8.1. De raad heeft ter zitting gesteld dat de horecavestiging een omvang mag hebben van maximaal 500 m² b.v.o., inclusief een terras.

8.2. De Afdeling stelt aan de hand van de onder 4 geciteerde planregels en de verbeelding vast dat in het plan niet duidelijk is geregeld wat de maximale omvang van het terras mag zijn. Enerzijds lijkt uit artikel 12, lid 12.1, in samenhang met lid 12.2.1, aanhef en onder e, en artikel 1, lid 1.22 en 1.23, van de planregels te volgen dat een terras, ervan uitgaande dat dat een bouwwerk is als bedoeld in lid 1.22, moet worden gerekend tot de toegestane horecavestiging van maximaal 500 m² b.v.o. Dat een terras tot de b.v.o. van de horecavestiging moet worden gerekend zou afgeleid kunnen worden uit de uitdrukkelijke uitzondering die in artikel 1, lid 1.23, is gemaakt voor de gebouwde parkeervoorzieningen. Anderzijds bepaalt artikel 12, lid 12.1, aanhef en onder h, van de planregels dat de alleen voor "Groen" aangewezen gronden, dus zonder aanduiding "horeca", ook bestemd zijn voor terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende horecabestemming. Dat betekent dat terrassen ook zijn toegestaan buiten de gronden met de aanduiding "horeca", waarbij bovendien onduidelijk is wanneer nog sprake is van een 'aangrenzende' horecabestemming. Op grond van die bepaling zou een terras niet tot de b.v.o. van de horecavestiging behoren. Deze tegenstrijdigheid in de planregels maakt naar het oordeel van de Afdeling onduidelijk welke omvang het terras mag hebben. Dat is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Verder stelt de Afdeling vast dat de gronden met de aanduiding "horeca" een oppervlakte hebben van ongeveer 5.000 m². Als daar de aangrenzende gronden met alleen de bestemming "Groen" bij worden opgeteld, gaat het om een nog groter oppervlak, waarbinnen een terras mogelijk is gemaakt. Uit het plan kan niet worden afgeleid waar het terras precies kan worden gerealiseerd. Gelet op de invloed die een terras kan hebben op het woon- en leefklimaat van [appellante], is dit in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Het betoog slaagt.

Behoefte

9. [appellante] betoogt dat geen behoefte bestaat aan een horecavoorziening met een omvang van 500 m² op deze locatie. [appellante] voert aan dat de raad ten onrechte geen onderzoek heeft gedaan naar de behoefte aan een horecavoorziening met deze omvang. Zij heeft daarom zelf onderzoek laten verrichten. Dat heeft geresulteerd in een rapport van Ecorys "Horecapaviljoen park De Buitenplaats in Rotterdam-Zestienhoven, economische behoefte restaurantoppervlakte" van 21 januari 2020 (hierna: het Ecorys-rapport). Hieruit blijkt volgens [appellante] dat de planologische capaciteit met een horecavoorziening van maximaal 500 m² b.v.o. veel groter is dan de lokale horecabehoefte. [appellante] voert aan dat dit op gespannen voet staat met het streven van de raad naar een parkondersteunende horecavoorziening welke voorziet in de lokale verzorgingsfunctie. Park De Buitenplaats heeft volgens [appellante] een recreatieve functie voor de bewoners uit de omliggende wijken, maar trekt slechts weinig bezoekers van daarbuiten. Dit betreft geen publieksintensief recreatiegebied zoals in de plantoelichting staat. De raad heeft in de zienswijzennota ook zelf gesteld dat park De Buitenplaats qua ligging en publieksaantrekkende werking niet te vergelijken is met grote stadsparken in dichtbevolkt gebied, aldus [appellante].

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat behoefte bestaat aan de horecavestiging die het

plan mogelijk maakt. Dit blijkt volgens de raad al uit het feit dat er een ontwikkelaar is van De Buitenplaats en een exploitant voor de horecavoorziening die hier een brasserie wil vestigen. Ook uit een gehouden enquête blijkt volgens de raad dat de bewoners hier graag een restaurant of een pannenkoekenhuis zouden zien. In reactie op het Ecorys-rapport heeft de raad ter zitting gesteld dat Ecorys in de vraagstelling ten onrechte is uitgegaan van een lokaal verzorgende functie van het horecapaviljoen, nu het plan deze beperking niet kent. De horecavestiging zal toegankelijk zijn voor iedereen en heeft een bredere doelgroep dan alleen de huidige parkbezoekers, aldus de raad. Volgens de raad heeft Ecorys er verder geen rekening mee gehouden dat pas 40% van de woningen in de nieuwe wijk Park 16Hoven is opgeleverd en is Ecorys dus ook om die reden van een te beperkte doelgroep uitgegaan. Daarnaast is volgens de raad geen rekening gehouden met de recent geopende nieuwe doorgaande hoofdfietsroute tussen Rotterdam en het buitengebied en dat fietsroutes elkaar kruisen bij de locatie van het horecapaviljoen. Ook heeft Ecorys een enquête gehouden onder parkbezoekers in het vierde kwartaal, wat geen representatief beeld geeft. De raad onderschrijft de conclusie van Ecorys over de behoefte dan ook niet. De raad wijst er verder op dat in het vorige bestemmingsplan "Polder Zestienhoven" van 28 april 2005 horeca met een maximale oppervlakte van 750 m² ook al mogelijk was. Gelet hierop is volgens de raad artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) niet van toepassing. De raad meent dat hij daarom kon volstaan met een kwalitatieve onderbouwing van de behoefte. De horeca heeft volgens de raad een realistische afmeting en zal ondersteunend zijn aan de recreatieve functie van De Buitenplaats en bijdragen aan het voorzieningenniveau om van Park 16Hoven een fijne woonwijk te maken. Wijkbewoners van Park 16Hoven en omliggende wijken, recreanten op weg naar het buitengebied, zakelijke bezoekers van het in ontwikkeling zijnde bedrijvenpark Hoog 16Hoven en particulieren die iets feestelijks te vieren hebben, kunnen hier volgens de raad op een aangename manier recreëren.

9.2. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van dit artikellid nadrukkelijk in de plantoelichting wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Deze bepaling schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

9.3. Ter zitting heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat de horecavestiging vanwege de toegestane omvang een stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 6.3), dient een ontwikkeling in beginsel als een stedelijke

ontwikkeling te worden aangemerkt wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m².

De Afdeling ziet zich gesteld voor de vraag of de horecavestiging een nieuwe stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Zoals is overwogen in de genoemde overzichtsuitspraak (r.o. 7 e.v.), moet bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan. De raad heeft zich ter zitting op het standpunt gesteld dat geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, omdat het bestemmingsplan "Polder Zestienhoven" al een horecavestiging van 750 m² toestond.

In het bestemmingsplan "Polder Zestienhoven" hadden de gronden van het bestreden plandeel met de aanduiding "horeca" grotendeels de bestemming "Parkwoningen". Op grond van artikel 5, eerste lid, van de planvoorschriften waren de gronden met deze bestemming onder andere bestemd voor horeca. Op grond van artikel 5, zesde lid, gold voor het bouwen hetgeen op de plankaart inclusief de matrix is opgenomen met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 4 bouwlagen bedraagt, waarbij tevens een vijfde bouwlaag is toegestaan mits deze laag terugligt en past binnen een kapprofiel met hellingshoeken van 60 graden. Op de matrix op de plankaart staat dat binnen de bestemming "Parkwoningen" maximaal 750 m² horeca is toegestaan. Op grond van het vorige plan was het dus toegestaan op de locatie van het bestreden plandeel een horecavestiging te realiseren met een groter ruimtebeslag dan het voorliggende plan toelaat. Onder deze omstandigheden is de Afdeling van oordeel dat het plan niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat de plantoelichting geen beschrijving als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro hoeft te bevatten van de behoefte aan de horecavestiging, omdat die bepaling niet van toepassing is.

9.4. Dat betekent evenwel niet dat de vraag of behoefte bestaat aan de voorziene horecavestiging buiten beschouwing kan blijven. Zoals in de genoemde overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 is overwogen dient bij de toets of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening onder meer beoordeeld te worden of de in het plan voorziene bestemmingen passende bestemmingen zijn en of de mogelijk gemaakte ontwikkeling voorziet in een behoefte. De behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling dient met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan te zijn onderbouwd.

In paragraaf 2.1.3 van de plantoelichting staat dat de horecavoorziening een functie heeft voor de bewoners van Park 16Hoven en dat de behoefte daarmee is aangetoond. In paragraaf 2.4.2 van de plantoelichting is verwezen naar het Horecagebiedsplan Overschie 2017-2019, waaruit volgens de plantoelichting de wens voortvloeit om in het recreatiegebied De Buitenplaats een horeca-inrichting die ondersteunend is aan het recreatiegebied te realiseren, zodat dit gebied aantrekkelijker wordt voor het publiek. In paragraaf 4.2 van de plantoelichting staat dat de ligging aan het water bij het Terletpad en het Deelenpad mogelijkheden biedt voor een mooi terras. In de zienswijzennota is ook ingegaan op de behoefte. Onder verwijzing naar het Horecagebiedsplan is ook daarin gesteld dat horeca zal zorgen voor versterking van het recreatiegebied en dat de behoefte daarmee voldoende is aangetoond. Ook zijn volgens de zienswijzennota al een ontwikkelaar en exploitant geselecteerd.

De Afdeling overweegt dat de raad hiermee de behoefte aan een horecavoorziening in het park voldoende heeft onderbouwd. In hetgeen [appellante] heeft aangevoerd, met name onder verwijzing naar het Ecorys-rapport, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat behoefte bestaat aan de mogelijk gemaakte horecavoorziening. De Afdeling acht hierbij van belang dat in het Ecorys-rapport niet zo zeer de kwalitatieve behoefte aan een horecavoorziening in het park ter discussie wordt gesteld, maar de horecaoppervlakte waaraan in economisch opzicht behoefte bestaat. Bovendien heeft Ecorys bij deze kwantitatieve behoefteberekening ten onrechte als uitgangspunt genomen dat de horecavestiging een lokaal verzorgende functie zal hebben voor de bezoekers van het park, waarvan al onder 6.2 is overwogen dat de raad dat niet voor ogen heeft gehad. Het betoog faalt.

Vertrouwensbeginsel

10. [appellante] voert aan dat in het verleden de optie van een kleinschalige horecavoorziening van een lagere categorie door de gemeente kenbaar is gemaakt aan de omwonenden, waarbij nadrukkelijk sprake was van een kleinschalig (familie)restaurant of een pannenkoekenhuis. Zij wijst op passages uit diverse stukken, waaronder de welstandsparagraaf van Park 16Hoven, de website van Horeca Park 16Hoven, het Masterplan parkontwerp, Wijkpark De Buitenplaats, verkoopbrochures en het Masterplan buitenruimte.

10.1. De raad stelt dat in de informatiebrochure Park 16Hoven van maart 2015, die de gemeente aan [appellante] ter beschikking heeft gesteld bij het verstrekken van de (koop)optie, het beoogde horecapaviljoen in het park en de afstand tot de kavels duidelijk is aangegeven. [appellante] was hiermee dus bekend, aldus de raad. Door of namens de raad zijn geen toezeggingen gedaan over de invulling van de exploitatie van de horecavestiging, aldus de raad.

10.2. Voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel is vereist dat de betrokkene aannemelijk maakt dat van de zijde van de overheid toezeggingen of andere uitlatingen zijn gedaan of gedragingen zijn verricht waaruit de betrokkene in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs kon en mocht afleiden of en zo ja, hoe het bestuursorgaan in een concreet geval een bevoegdheid zou uitoefenen.

10.3. De Afdeling overweegt dat uit de stukken waarop [appellante] zich beroept geen toezegging valt af te leiden over de omvang van de in het park De Buitenplaats te vestigen horecavoorziening of over het type horecavoorziening. Zo staat op de overgelegde webpagina van Park 16Hoven dat een horecaondernemer wordt gezocht voor een horecapaviljoen aan de plas in het park, welke locatie "uitermate geschikt is voor een 'familierestaurant' en zoveel meer". In de passage uit het Masterplan Parkontwerp staat dat de bewoners graag in hun wijkpark een restaurant of pannenkoekenhuis zouden zien. Verder staat in dit Masterplan dat "in de open ruimte aan de plas plaats is voor een horecapaviljoen met een terras aan het water". In de informatiebrochure die de raad heeft overgelegd is overigens op pagina 24 over de Van Leeuwenhoekhof ook aangegeven dat een horecapaviljoen in het park komt op een afstand van minimaal 75 meter. Het beroep op het vertrouwensbeginsel slaagt niet.

Gevolgen voor het woon- en leefklimaat

11. [appellante] betoogt dat ten onrechte geen onderzoek is gedaan naar de gevolgen van deze grootschalige horecavoorziening voor het woon- en leefklimaat en dat door het gebrek aan onderzoek ook geen goede belangenafweging heeft kunnen plaatsvinden. Ten onrechte

staat in de plantoelichting dat het type horeca, de openingstijden, specifieke activiteiten en dergelijke niet zijn geregeld in het plan maar worden geregeld in de exploitatievergunning. De exploitatievergunning kent volgens [appellante] een veel beperkter toetsingskader, zijnde handhaving van de openbare orde, dan het bestemmingsplan, waarbij moet worden beoordeeld of een bepaalde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In dat kader had een integrale afweging gemaakt moeten worden van alle ruimtelijk relevante belangen. [appellante] voert aan dat ten onrechte geen onderzoek is gedaan naar de effecten van de verkeersaantrekkende werking van de horecavoorziening en naar het benodigde aantal parkeerplaatsen. Ook is ten onrechte geen onderzoek gedaan naar de geluidbelasting vanwege de horecavoorziening en het bijbehorende terras (zoals muziekgeluid) en vanwege de autoroute door het park en de 44 parkeerplaatsen die bij de horecavoorziening worden gerealiseerd (zoals motorgeluid, dichtslaande portieren e.d.). Hierbij klemmt volgens [appellante] temeer dat de horeca zelf en de ondergeschikte functies niet zijn geclausuleerd, wat bijvoorbeeld betekent dat de horecavestiging 24 uur per dag geopend mag zijn. Ter zitting heeft [appellante] aangevoerd dat autoverkeer in het park onwenselijk is, omdat dat het ontwerp van het park aantast en het de veiligheid van fietsers en kinderen in het park verslechtert. Ook wijst [appellante] er op dat haar woonperceel en het perceel van de voorziene horecagelegenheid enkel door een vijver worden gescheiden en geluid over water ver draagt. In het recent door de raad overgelegde geluidrapport van Cauberg Huygen is volgens [appellante] ten onrechte geen rekening gehouden met muziekgeluid, met de verkeersaantrekkende werking van de parkeerplaatsen en met het geluid bij de 16 parkeerplaatsen buiten het park nabij haar woning. Daarnaast is er ten onrechte van uitgegaan dat het terras om 23:00 uur sluit, terwijl dat niet is geborgd in het plan. Het plan maakt kortom meer mogelijk dan waarvan Cauberg Huygen is uitgegaan, aldus [appellante] ter zitting.

11.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de horecavoorziening in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De raad wijst er op dat de afstand tussen de woning van [appellante] en de horecavoorziening 100 meter is en dus meer dan 30 meter bedraagt, waarmee is voldaan aan de in de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG (hierna: VNG-brochure) aanbevolen richtafstand. Omdat hiermee is voldaan aan stap 1 van de VNG-brochure hoefde geen akoestisch onderzoek verricht te worden, aldus de raad. Desondanks is naar aanleiding van het beroep van [appellante] alsnog een akoestisch onderzoek gedaan naar stemgeluid vanaf het terras en de directe en indirecte verkeersintensiteit, wat heeft geresulteerd in een rapport van Cauberg Huygen B.V. van 21 november 2019 (hierna: rapport Cauberg Huygen). Uit het onderzoek blijkt volgens de raad dat ter plaatse van de woning van [appellante] wordt voldaan aan de richtwaarden van stap 2 uit de VNG-brochure. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat Cauberg Huygen is uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Voor zover het de locatie van het terras en het daarmee samenhangende geluid betreft is van een worst case-benadering ten opzichte van de woningen aan de overzijde van het water uitgegaan, aldus de raad. Als het gaat om de geluidemissie van verkeer is Cauberg Huygen volgens de raad uitgegaan van de bestaande wegen.

11.2. De Afdeling zal hierna onder 11.2.1 eerst vaststellen welke onderbouwing de raad in het bestreden besluit ten grondslag heeft gelegd aan het standpunt dat de horecavestiging in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Onder 11.2.2 en 11.2.3 zal de Afdeling die onderbouwing aan de hand van de beroepsgronden beoordelen. Onder 11.3 komt de betekenis van het rapport Cauberg Huygen aan de orde.

11.2.1. In paragraaf 5.3.10 van de plantoelichting staat dat het type horeca, openingstijden,

specifieke activiteiten en dergelijke niet zijn geregeld in het bestemmingsplan. Dergelijke zaken worden volgens de plantoelichting geregeld in de exploitatievergunning. In hoofdstuk 7 "Milieu" van de plantoelichting is niet ingegaan op de gevolgen van de vestiging van een horecagelegenheid in het park voor bijvoorbeeld verkeer, parkeren en geluid. In de zienswijzennota staat dat van het benodigde aantal van circa 60 parkeerplaatsen er 44 parkeerplaatsen direct bij de horecagelegenheid zullen worden gerealiseerd en dat geen parkeeroverlast in het omliggende gebied zal ontstaan. Op de kop van de Van der Duijn van Maasdamweg zijn de resterende 16 parkeerplaatsen al aangelegd. De horecagelegenheid zal worden ontsloten via het Deelen- en Terletpad, waardoor verkeer van en naar de horeca niet door de woongebieden zal gaan, aldus de zienswijzennota. Volgens die nota zal onderzocht worden welke verkeersmaatregelen toegepast kunnen worden om de verkeersveiligheid in het park te borgen.

Op de geluidbelasting die het gevolg zal zijn van de horecagelegenheid is in de zienswijzennota of de plantoelichting niet ingegaan. Wel staat in de zienswijzennota dat in beginsel een richtafstand van 30 meter tussen horeca en een rustig woongebied moet worden aangehouden en dat in dit geval 100 meter is aangehouden.

11.2.2. Zoals hiervoor onder 2 is overwogen, is vereist dat een bestemmingsplan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Bij de beoordeling van de vraag of het voorliggende plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dienen de gevolgen van de exploitatie van een horecavestiging met onder meer een terras en parkeervoorzieningen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden te worden meegewogen. Niet is gebleken dat de raad een dergelijk onderzoek voorafgaand aan de vaststelling van het plan heeft verricht. De raad lijkt voor deze beoordeling aansluiting te hebben gezocht bij de VNG-brochure. Ter zitting is gevraagd naar de precieze categorie van bedrijven uit de VNG-brochure waarbij is aangesloten en waarvan de gehanteerde richtafstand van 30 meter is afgeleid. De raad heeft echter ter zitting gesteld bij horeca-inrichtingen niet de bedrijvenlijst te hanteren, maar horeca als een zelfstandige functie te zien met een richtafstand van 30 meter. De Afdeling kan dit niet goed volgen, omdat de VNG-brochure een bedrijvenlijst kent waarin onder het kopje "Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking" diverse typen horeca-inrichtingen worden genoemd waaronder restaurants. Wat hier verder ook van zij, de Afdeling stelt vast dat is voldaan aan de door de raad voor deze horecagelegenheid gehanteerde richtafstand van 30 meter. [appellante] heeft naar het oordeel van de Afdeling echter aannemelijk gemaakt dat ondanks dat aan deze richtafstand wordt voldaan, niet vaststaat dat door de horecavestiging met bijbehorend terras en parkeervoorzieningen haar woon- en leefklimaat niet zal worden aangetast. Daarbij is van belang dat het verkeer van en naar de horecavoorziening gebruik zal maken van onder meer het Deelenpad, dat vlakbij de woning van [appellante] overgaat in de Van der Duijn van Maasdamweg. Bovendien sluit het plan niet uit dat een nieuwe brug over het water wordt aangelegd om het verkeer af te wikkelen, omdat op gronden met de bestemming "Water" zonder verdere beperking bruggen zijn toegestaan. Ook sluit het plan niet uit dat op de gronden met de bestemming "Groen" een andere wegenstructuur wordt gerealiseerd, omdat op gronden met die bestemming niet alleen voet- en fietspaden, maar ook ontsluitingswegen zijn toegestaan. Verder is van belang dat het terras aan het water zal zijn gelegen, aan de overzijde van de woning van [appellante], en dat de omvang van het terras en de openingstijden ervan niet in het plan zijn geregeld. Gelet op het voorgaande heeft de raad niet kunnen volstaan met een enkele verwijzing naar de VNG-brochure of althans een richtafstand van 30 meter, maar had hij moeten onderzoeken of de horecavestiging zal kunnen voldoen aan bijvoorbeeld de toepasselijke geluidnormen. De raad heeft het besluit in zoverre onzorgvuldig voorbereid.

11.2.3. Voor zover de raad stelt dat bij het verlenen van een exploitatievergunning dient te worden gezien of een horecagelegenheid met terras leidt tot een onevenredige aantasting van de woon- en leefsituatie waarbij de mogelijkheid bestaat voorschriften te verbinden aan een op grond van de APV vereiste exploitatievergunning, leidt dit niet tot een ander oordeel. Het gaat bij de vaststelling van een bestemmingsplan om de beoordeling en de afweging of een bestemming die een bepaalde ontwikkeling toestaat vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Deze beoordeling en afweging is een andere dan de afweging die plaatsvindt bij het beoordelen van de vraag of voor een horecagelegenheid met terras al dan niet een vergunning op grond van de APV kan worden verleend. Bij de beslissing omtrent het verlenen van een exploitatievergunning kan geen integrale afweging worden gemaakt van alle in het plangebied betrokken ruimtelijk relevante belangen. De beoordeling die dient plaats te vinden in het kader van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) kan dan ook niet worden vervangen door een beoordeling bij het verlenen van een vergunning op grond van de APV (vgl. een uitspraak van 3 juli 2013, [ECLI:NL:RVS:2013:150](#)).

Het betoog slaagt.

11.3. Na de vaststelling van het plan heeft de raad alsnog een akoestisch onderzoek laten uitvoeren. De Afdeling zal in het kader van een finale geschilbeslechting aan de hand van de beroepsgronden beoordelen of dit rapport Cauberg Huygen als onderbouwing aan het plan ten grondslag kan worden gelegd.

Cauberg Huygen heeft de geluidemissie van verkeer en stemgeluid veroorzaakt door de nieuwe horecagelegenheid beoordeeld. De geluiduitstraling van muziek is niet meegenomen, omdat dat aspect afzonderlijk wordt onderzocht in het kader van de exploitatievergunning. In het rapport Cauberg Huygen staat onder meer:

"In verband met de zorgvuldigheid en de zorg die leeft bij bewoners van de naastgelegen woonwijk is ervoor gekozen om bij de beoordeling van optredende geluidniveaus ten gevolge van de inrichting volgens stap 2 te toetsen aan de strengste van beide normen, namelijk:

- o 45 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{Ar,LT} (etmaalwaarde);
- o 65 dB(A) maximale geluidniveaus L_{Amax} (etmaalwaarde);
- o 50 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde).

(...)

Op het terras wordt geen versterkte muziek afgespeeld. Daarnaast gaat het terras om 23.00 uur dicht. Op het eigen terrein worden 44 parkeergelegenheden gerealiseerd.

Uit de rekenresultaten volgt dat bij een worst-case benadering er een beperkte overschrijding van stap 2 uit de VNG-publicatie ontstaat voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau is het stemgeluid van de mensen op het terras maatgevend. Voor het maximaal geluidniveau is het dichtslaan van de portierdeuren maatgevend. Wanneer een geluidscherm wordt gerealiseerd voldoen de geluidbelastingen wel aan de normstelling van stap 2 uit de VNG-publicatie".

De Afdeling overweegt dat het rapport Cauberg Huygen leemten in kennis vertoont, omdat hierin ten onrechte niet de geluiduitstraling van muziek is meegenomen, zodat geen integrale beoordeling heeft kunnen plaatsvinden van de totale geluidbelasting die het gevolg kan zijn van het realiseren van de horecavestiging. Hierbij gaat de Afdeling uit van de maximale planologische mogelijkheden, waarbij niet is uitgesloten dat versterkte muziek op het terras

wordt afgespeeld en er geen openingstijden zijn vastgelegd. Verder heeft Cauberg Huygen niet aan de hand van de maximale planologische mogelijkheden, zoals deze ook hiervoor onder 11.2.2 zijn omschreven, onderzocht wat de akoestische gevolgen zijn van het verkeer dat door de horecavestiging en de daarbij behorende parkeerplaatsen wordt gegenereerd. In dit kader is van belang dat de 16 al aangelegde parkeerplaatsen op de kop van de Van der Duijn van Maasdamweg op ongeveer 40 meter afstand van de woning van [appellante] ook zijn bedoeld voor de bezoekers van de horecavestiging. Het rapport Cauberg Huygen kan dus niet alsnog aan het plan ten grondslag worden gelegd.

Alternatief

12. [appellante] voert aan dat de horecavoorziening op een andere locatie in Park Zestienhoven mogelijk gemaakt had moeten worden. Als voor een locatie meer ten zuiden en westen in Park Zestienhoven was gekozen, dan zou de afstand tot gevoelige woonfuncties groter zijn en daarmee de ruimtelijke impact worden verkleind.

12.1. De raad dient bij de keuze van een bestemming een afweging te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen. De raad heeft ter zitting toegelicht dat andere locaties in het park niet het voordeel hebben van een ligging aan het water. De ligging aan het water en de mogelijkheid een terras aan het water te realiseren maakt dat voor horeca op deze specifieke locatie is gekozen. De Afdeling acht die keuze op zichzelf niet onredelijk. Het betoog faalt.

Conclusie

13. In hetgeen [appellante] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover dat ziet op de vaststelling van het plandeel met de aanduiding "horeca" dat betrekking heeft op park De Buitenplaats is genomen in strijd met artikel 3.1 van de Wro, artikel 3:2 van de Awb en het rechtszekerheidsbeginsel. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

14. De raad heeft de Afdeling verzocht om de bestuurlijke lus toe te passen voor het geval de Afdeling het besluit van 9 juli 2019 gebrekkig zou vinden. De Afdeling ziet, gelet op de aard en omvang van de gebreken die aan het bestreden besluit kleven, in dit geval geen aanleiding om de bestuurlijke lus toe te passen.

15. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Bro, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Proceskosten

16. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Rotterdam van 9 juli 2019, kenmerk

19bb17836, tot vaststelling van het bestemmingsplan "Zestienhoven", voor zover dat ziet op het plandeel met de aanduiding "horeca" dat betrekking heeft op park De Buitenplaats;
III. draagt de raad van de gemeente Rotterdam op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel II wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

IV. veroordeelt de raad van de gemeente Rotterdam tot vergoeding van bij [appellante] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.050,00 (zegge: duizendvijftig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

V. gelast dat de raad van de gemeente Rotterdam aan [appellante] het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 174,00 (zegge: honderdvierenzeventig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. C.J. Borman, voorzitter, en mr. B.P.M. van Ravels en mr. F.D. van Heijningen, leden, in tegenwoordigheid van mr. J.J.M.A. Poppelaars, griffier.

w.g. Borman w.g. Poppelaars
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 18 maart 2020

780.

Rotterdam, 16 april 2019.

19bb17519

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Herzien raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Zestienhoven.

(Dit herziene raadsvoorstel vervangt het vorige raadsvoorstel. Het vorige raadsvoorstel komt hiermee te vervallen)

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen met nummer 1.3, 1.5, 1.6, 2.2, 2.4, 2.5, 2.6, 3.3, 3.7, 4, 5.2, 5.3, 6 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen met nummer 1.1, 1.2, 1.4, 1.7, 1.8, 2.1, 2.3, 2.7, 3.1, 3.2, 3.4, 3.5, 3.6, 5.1, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 ongegrond te verklaren;
3. de zienswijzen met nummer 7.5 ter kennisgeving aan te nemen;
4. de zienswijze met nummer 8 buiten behandeling te laten;
5. het bestemmingsplan "NL.IMRO.0599.BP1100Zestien-va01" met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan kan de nieuwbouwwijk Park 16Hoven verder afgebouwd worden, op basis van de in 2017 door uw raad vastgestelde Actualisatie Masterplan 16Hoven.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:			
▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

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

Fijn wonen in een wereldstad, nu en in de toekomst.



Toelichting:

Aanleiding herzien raadsvoorstel

Om overlast voor omwonenden zo veel mogelijk te beperken is besloten een extra verkeersverbinding aan te leggen voor het verkeer van- en naar de toekomstige horecagelegenheid in De Buitenplaats. Deze verbinding komt tussen de bestaande parkeerplaats en de Van der Duijn van Maasdamweg. Hierdoor hoeft het verkeer niet meer langs het appartementencomplex ter plaatse. Om deze verbinding mogelijk te maken moet de verbeelding van dit bestemmingsplan aangepast worden. Hiervoor stellen wij een ambtshalve wijziging voor (zie onder A5).

Verder is gebleken dat er twee bepalingen uit het geldende bestemmingsplan en een bepaling uit de randvoorwaardennota voor De Buitenplaats niet goed overgenomen zijn in het vast te stellen bestemmingsplan. Om één en ander in overeenstemming te brengen stellen we nog de volgende drie ambtelijke aanpassingen voor:

- Op grond van het geldende bestemmingsplan mag een bouwlaag voor de woonfunctie 4 meter hoog zijn, in het vast te stellen bestemmingsplan is dit 3,5 meter. Zie onder A12;
- In het geldende bestemmingsplan is bepaald dat de in sommige bestemmingen toegestane terugliggende vierde of vijfde bouwlaag moet passen binnen een kapprofiel met hellingshoeken van 60 graden. Deze bepaling is nu niet opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Zie onder A13;
- Op grond van de randvoorwaardennota voor De Buitenplaats mogen er in het 'hoofdgebouw' maximaal 45 woningen gebouwd worden, op grond van het vast te stellen bestemmingsplan maximaal 40. Een maximum van 42 woningen voldoet echter. Het geldende bestemmingsplan doet geen uitspraken over het woningaantal op deze exacte locatie (er is alleen een totaal opgenomen voor De Buitenplaats). Het totale maximum aantal woningen binnen De Buitenplaats (70) verandert niet. Zie onder A14.

Aanleiding

Dit bestemmingsplan is een actualisatie van de bestemmingsplannen HSL-Overschie en Polder Zestienhoven, waarbij de laatste gebaseerd was op het Masterplan Plus, dat in 2004 is vastgesteld om de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Park 16Hoven mogelijk te maken. Een groot deel van de wijk is inmiddels ontwikkeld volgens het Masterplan Plus en de daarvoor opgestelde bestemmingsplannen. Een aantal ontwikkelingen gaven echter aanleiding om het Masterplan Plus te actualiseren, waardoor ook behoefte ontstaat aan een nieuw bestemmingsplan. Op 7 september 2017 heeft de gemeenteraad de 'Actualisatie Masterplan 16Hoven' vastgesteld als startnotitie en grondslag voor dit bestemmingsplan. Daarnaast spelen er nog een aantal kleinschalige ontwikkelingen in het gebied, los van het geactualiseerde masterplan. Deze ontwikkelingen zijn eveneens opgenomen in dit bestemmingsplan.

Plangebied

De grens van het bestemmingsplangebied wordt globaal gevormd door de Doenkade en het vliegveld in het noorden en de G.K. van Hogendorpweg in het oosten. De waterloop ten zuiden van de reeds gerealiseerde buurt Rietzoom en de volkstuincomplexen vormt de zuidelijke plangrens en de westelijke plangrens wordt



gevormd door de Achterdijk en de A13. De gronden aan weerszijden van de HSL ten zuiden van Rietzoom (tot aan de A20) maken ook onderdeel uit van het plangebied. Er zijn twee 'gaten' in het plangebied aanwezig. Het betreft de gronden tussen de Soesterbergstraat, Bovendijk en Teugeweg in het noordoosten van plangebied en het terrein van het voormalige buurthuis aan de Schipholstraat bij het buurtje Laag Zestienhoven in het westen van het plangebied. Voor beide locaties geldt dat er ontwikkelingen plaatsvinden die een eigen planologische procedure doorlopen.



Ontwikkelingen volgens de 'Actualisatie Masterplan 16Hoven'

Luchthavenbesluit Rotterdam The Hague Airport

Het Rijk is voornemens voor Rotterdam The Hague Airport een nieuw luchthavenbesluit te nemen als gevolg van veranderde wetgeving op het gebied van luchtvaart. De verwachting was dat dit besluit medio 2018 in werking zou treden, maar nu blijkt dat het proces meer tijd vergt. Het verwachte luchthavenbesluit heeft een verandering tot gevolg van het wettelijk regime, de rekeneenheid van het geluid luchtvaartverkeer en van de geluidscontouren waarbinnen geen nieuwe woningen gebouwd mogen worden. Deze verandering is van invloed op de ontwikkelmogelijkheden voor nieuwe woningen uit de bestaande bestemmingsplannen voor Park 16Hoven. De bandbreedte van de te veranderen geluidscontouren luchtvaartverkeer zijn door R.T.H.A. onderzocht in een concept-MER van maart 2016. De verschillen voor Park 16Hoven worden voornamelijk veroorzaakt doordat het geluid van helikopterterverkeer tegenwoordig realistisch kan worden meegenomen in de rekenmodellen, hetgeen voorheen nog niet mogelijk was. Er wordt met de aanpassing van dit bestemmingsplan Zestienhoven nadrukkelijk géén voorschot genomen op de discussie over mogelijke uitbreiding van de luchthaven.

In verband met de gewenste voortgang in de woningbouw en onderstaande inhoudelijke punten wordt echter niet langer op het vertraagde luchthavenbesluit gewacht, maar wordt het bestemmingsplan nu geactualiseerd. Hoewel met dit



bestemmingsplan al rekening is gehouden met de toekomstige geluidscontouren waarin het helikoptergeluid is verwerkt, bevat het bestemmingsplan de nu nog geldende geluidscontouren, omdat er nog geen ander besluit is genomen. Na inwerkingtreding van het luchthavenbesluit moeten de nieuwe geluidscontouren worden overgenomen in alle bestemmingsplannen die erdoor geraakt worden, bijvoorbeeld met een parapluperziening.

Concreet betekenen de nieuwe contouren het volgende voor de ontwikkelmogelijkheden voor nieuwe woningen. Het aantal nieuw te bouwen woningen in de buurt Reijssendaal, die het dichtst bij het vliegveld ligt, wordt teruggebracht van ca. 310 naar ca. 140 woningen. Dit is noodzakelijk omdat de nieuwe contouren voor een deel over deze buurt komen te liggen. Ter plaatse van deze contouren worden de gronden nu bestemd voor groen, een kwekerij/bomendepot en nutstuinen.

De woonbuurten ten zuiden van de Van der Duijn van Maasdamweg komen na het nemen van het Luchthavenbesluit binnen een afwegingsgebied voor woningbouw te liggen. Bij het vaststellen van de Actualisatie Masterplan 16Hoven in september 2017 heeft de raad de afweging gemaakt dat deze reeds ver in ontwikkeling zijnde woonbuurten volgens het oorspronkelijk Masterplan Plus worden afgerond.

Veranderingen in de detailhandelssector en kantoren- en woningmarkt

Het Masterplan Plus en de bijbehorende bestemmingsplannen maakten een groot programma kantoren mogelijk, voor een groot deel in het nog te ontwikkelen gebied Hof van Maasdam. Ook was hier een buurtwinkelcentrum met 2.300 m² detailhandel beoogd. Door veranderingen in de kantorenmarkt is het kantoorprogramma niet meer opportuun. Ook de detailhandelssector is ingrijpend veranderd als gevolg van trends als schaalvergroting en kopen via internet. De woningmarkt daarentegen is sterk aangetrokken en de vraag naar nieuwe woningen in Rotterdam blijft toenemen.

Het kantoorprogramma komt in dit ontwerpbestemmingsplan volledig te vervallen. Na een uitgevoerd distributieplanologisch onderzoek, raadpleging van de wijkbewoners en overleg met de provincie Zuid-Holland is in de Actualisatie Masterplan ruimte geboden voor het bestemmen van 750 m² nieuwe detailhandel ten behoeve van een buurtsupermarkt, in plaats van de oorspronkelijke 2.300 m². De mogelijkheden voor detailhandel in Hof van Maasdam in dit bestemmingsplan zijn op 750 m² gemaximeerd. Verder wordt 5.000 m² maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt, onder andere voor een op korte termijn noodzakelijke tweede basisschool. Tot slot wordt nieuwe horeca mogelijk gemaakt in Hof van Maasdam. Vanwege de grote vraag naar nieuwe woningen is het voormalig kantorenprogramma vervangen door woningen en is het aantal nieuw te bouwen woningen op deze locatie verhoogd van ca. 420 naar ca. 540. Hof van Maasdam leent zich hier goed voor vanwege de ligging buiten de toekomstige kritische geluidscontouren, binnen de afwegingscontouren, maar in de nabijheid van twee Randstadrailstations, die een belangrijke vestigingsfactor vormen voor woningbouw.

Hoog 16Hoven

Het bestaande bedrijventerrein Hoog 16Hoven ligt aan de Fair Oaksbaan, tussen het vliegveld en metrostation Meijersplein met bijbehorend P&R-terrein. Het Masterplan (2003) bevatte een lange termijnvisie waarin dit gebied herontwikkeld zou kunnen worden tot een OV-knooppunt met een mogelijk te realiseren HSL-shuttlestop en een



groot programma aan kantoren, bedrijven en detailhandel. In de 'Actualisatie Masterplan' uit 2017 is een geactualiseerd lange termijn perspectief geschetst, waarbij het gebied zich ontwikkelt in de richting van functies in het kader van de Next Economy, met als speerpunten recycling, schone maakindustrie en startups in het kader van de Next Economy. Uit de marktvaaganalyse is echter gebleken dat hier de komende 10 jaar nog geen behoefte is aan grootschalige transformatie en dat het gebied de komende periode grotendeels nog de huidige functie als bedrijventerrein behoudt. Daarbij wordt wel al een geleidelijke transformatie richting de toekomstvisie ingezet.

De geldende uit te werken bestemmingen uit het bestemmingsplan HSL-Overschie die hier een groot programma aan o.a. kantoren, commerciële voorzieningen en extra bedrijventerrein mogelijk maken, zijn daarom niet overgenomen. De twee nog in ontwikkeling zijnde en bouwrijpe bedrijfsterreinen langs de Fairoaksbaan behouden wél de bedrijfsbestemming, omdat de verwachting bestaat dat deze op korte termijn ingevuld worden. Ten zuiden van deze percelen is een bedrijfsbestemming opgenomen specifiek ten behoeve van circulaire economie en een gemeentewerf.

Overige ontwikkelingen

Ten zuiden van Overschiese Kleiweg 79 liggen twee percelen waar twee woningen gebouwd mogen worden, bijvoorbeeld door zelfbouw. De percelen hebben ieder een woonbestemming gekregen die de bouw van één vrijstaande woning mogelijk maakt.

Ook ter plaatse van de zogenaamde 'Zuidelijke Uitloper' nabij de Overschiese Kleiweg 669 is een kleine woningbouwlocatie opgenomen.

Op het perceel Achterdijk 1 is een leegstaande woning aanwezig en niet-courante bedrijfsbebouwing. Onderzocht is of een ruimere bestemming mogelijk is. Voor dit perceel is een bedrijfsbestemming opgenomen waarbinnen bedrijven t/m categorie 2 zijn toegestaan, alsmede een (bedrijfs)woning (de bestaande woning of een nieuwe woning ter vervanging van deze woning).

Cultuurhistorie

Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Dit heeft ertoe geleid dat één object beschermd is tegen sloop door middel van een dubbelbestemming.

Milieu

Voor de beoogde ontwikkeling zijn onderzoeken uitgevoerd naar de relevante milieuaspecten. De conclusie is dat de planologische mogelijkheden die dit plan bieden haalbaar zijn.

M.e.r.-beoordelingsplicht

Om na te gaan of voor het bestemmingsplan een milieu-effectrapportage (m.e.r.) dient te worden opgesteld is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen (grote) negatieve effecten op het milieu worden verwacht. Het bestemmingsplan is eveneens niet kaderstellend voor mogelijke toekomstige



m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteiten, zodat het bestemmingsplan niet planm.e.r.-plichtig is. Het opstellen van een milieueffectrapport (MER) is dan ook niet noodzakelijk.

Participatie

Op de Actualisatie Masterplan 16Hoven, door de raad vastgesteld als startnotitie bestemmingsplan, heeft participatie plaatsgevonden. Het resultaat van het wettelijk vooroverleg is in het bestemmingsplan verwerkt. In de periode van de terinzagelegging is een informatieavond georganiseerd waarbij men vragen kon stellen over het ontwerpbestemmingsplan.

Advisering gebiedscommissie Overschie

De gebiedscommissie heeft het ontwerpbestemmingsplan in de vergadering van 22 maart 2019 besproken en heeft besloten positief te adviseren, met inachtneming van onderstaande punten.

1. Wijkagenda Overschie

Op 13 november 2018 is de Wijkagenda Overschie vastgesteld door de raad. De gebiedscommissie adviseert paragraaf 2.4.1 van de toelichting hierop te herzien.

Reactie

Wij stellen u voor de inhoud van de Wijkagenda, voor zover relevant, op te nemen in de genoemde paragraaf.

2. Perceel milieupark en grondbank (buiten plangebied)

De gebiedscommissie verzoekt aan te geven wat het tijdspad is van de separate procedure die gevolgd wordt om hier het milieupark en de grondbank mogelijk te maken, en verzoekt ook aan te geven op welke manier de gebiedscommissie hierop kan adviseren. Aangegeven wordt dat de beoogde invulling geen gelukkige planologische keuze is. Door de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer, de toekomstige ontwikkeling van de omgeving van de G.K van Hogendorpweg en de toekomstige ontwikkeling van Hoog 16Hoven naar hoogwaardig businesspark is het onverstandig nu laagwaardige stedelijke functies op deze locatie te realiseren. Geadviseerd wordt een zorgvuldige, strategische en toekomstbestendige invulling te kiezen die aansluit bij de potenties van het gebied.

Reactie

Voor het kunnen realiseren van de milieustraat en de grondbank wordt naar verwachting nog in 2019 een projectbestemmingsplan ter inzage gelegd. De gebiedscommissie kan hierop advies uitbrengen. Herontwikkeling van de omgeving van de G.K. van Hogendorpweg en Hoog 16Hoven tot hoogwaardig businesspark is pas op de lange termijn aan de orde. Op basis van het geactualiseerde Masterplan zijn de bedoelde gronden de komende planperiode bedoeld voor circulaire economie. Een milieupark en grondbank sluiten hier goed op aan.

3. Parkeeroplossingen

Uit de participatie rondom het geactualiseerde Masterplan in 2017 kwam naar voren dat bewoners vrezen dat met name rondom Hof van Maasdam onvoldoende geschikte (gebouwde) parkeeroplossingen gerealiseerd worden. Dit kan leiden tot een hogere



parkeerdruk in omliggende gebieden. De ervaring leert dat een deel van de bewoners en gebruikers er in de praktijk uit gemaksoverwegingen de voorkeur aan geeft om de auto in het openbaar gebied te parkeren in plaats van in een gebouwde parkeervoorziening of op een privaat binnenterrein. De gebiedscommissie is zich er van bewust dat hier niet via het bestemmingsplan op gestuurd kan worden, maar verzoekt wel om in de verdere uitwerking van dit deelplan te zoeken naar mogelijkheden om het risico op dergelijke problemen te voorkomen. Bijvoorbeeld door de op eigen terrein te realiseren parkeeroplossingen zo gebruiksvriendelijk mogelijk te situeren en vorm te geven. Dit ook om te voorkomen dat er verkeersveiligheidsproblemen ontstaan, met name nabij de voorzieningen.

Reactie

Zoals de gebiedscommissie al aangeeft kan met een bestemmingsplan niet gestuurd worden op het parkeergedrag van mensen. Wel wordt aandacht besteed aan het goed situeren van parkeerplaatsen bij de verdere uitwerking in bouw- en inrichtingsplannen.

4. Toekomstige basisschool

Verzocht wordt om al in een vroeg planstadium na te denken over de situering van de school en de vormgeving van de infrastructuur om verkeersproblemen te voorkomen. Bij de bestaande school is namelijk sprake van hardnekkige problemen aan het begin en einde van de schooldag. Ook wordt bij het uitwerken van het ontwerp aandacht gevraagd voor het zoveel mogelijk voorkomen van geluidsoverlast.

Reactie

In het bestemmingsplan zijn de maatschappelijke voorzieningen, zoals de nog te realiseren school, gesitueerd nabij de wijkontsluiting. Door het ruime bestemmingsvlak kan een situering gekozen worden waardoor verkeersproblemen zo veel mogelijk voorkomen worden. Het gedrag van ouders om hun kinderen met de auto naar school te brengen is niet via het bestemmingsplan te sturen. Het is ook niet te voorkomen dat een (basis)school met een schoolplein een zekere vorm van geluidsoverlast met zich meebrengt. Bij het uitwerken van een ontwerp zal met dit aspect rekening gehouden worden.

5. P+R Meijersplein

Aangegeven wordt dat de capaciteit van deze voorziening ontoereikend is geworden, wat mede komt doordat passagiers van Rotterdam The Hague Airport (RTHA) het terrein gebruiken als parkeerplaats. Hierdoor is er minder capaciteit voor de beoogde doelgroep: mensen die hun auto aan de rand van de stad parkeren en verder reizen per metro. Aanbevolen wordt om actief op zoek te gaan naar een adequate oplossing voor deze situatie in de vorm van fysieke uitbreiding, en dit mogelijk te maken in het vast te stellen bestemmingsplan. Hierdoor wordt parkeeroverlast in aangrenzende woonwijken en op het bedrijventerrein voorkomen.

Reactie

Het is niet mogelijk tegemoet te komen aan het verzoek om fysieke uitbreiding mogelijk te maken in dit bestemmingsplan. De voornaamste reden is dat er simpelweg geen ruimte is om het bestaande terrein uit te breiden. De gronden aan de noordzijde behoren tot een kantoorterrein, op de gronden aan de zuidzijde is een kassencomplex



aanwezig en aan de westzijde ligt het terrein van de Skaeve Huse en het businesspark Hoog 16hoven.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 11 januari 2019 tot en met donderdag 21 februari 2019 ter inzage gelegen. In die periode zijn 7 zienswijzen ingediend. Na deze termijn is nog een zienswijze ontvangen (op 19 maart 2019). Wij stellen u voor deze zienswijze buiten behandeling te laten. Wel is deze zienswijze van een ambtelijke reactie voorzien.

Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzen, gevolgd door onze reactie en voorstel.

1. Riverbend BV

De reclamant geeft aan dat zij een aantal percelen met bedrijfsbebouwing ten noorden en ten zuiden van de Fairoaksbaan in bezit heeft. Het gaat om de adressen Bovendijk 132, 137-146, 148, 148a, 150, 152 t/m 162 en de Woensdrechtstraat 17 t/m 23 (oneven), 27, 29 en 37 t/m 47(oneven), 67 en 79. De zienswijze heeft betrekking op verschillende onderwerpen.

1.1 Bouwhoogte

Op de percelen ten noorden van de Fairoaksbaan mag deels tot 15 meter hoog en deels tot 12 meter hoog gebouwd worden. Reclamant geeft aan dat het lijkt alsof de grens die deze twee zones scheidt 5 meter is opgeschoven ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, waardoor op een deel van de gronden waar eerst 15 meter hoog gebouwd mocht worden, nu slechts 12 meter hoog gebouwd mag worden.

Reactie

De grens die de twee maatvoeringsvlakken scheidt is één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Polder Zestienhoven. Van een beperking van bouw mogelijkheden is dus geen sprake.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2 Bouwvlak

Aangegeven wordt dat de percelen van de reclamant geen bouwvlak hebben, terwijl in andere bestemmingen wel een bouwvlak voorkomt. Verzocht wordt een bouwvlak op te nemen zodat duidelijk is dat de percelen bebouwd mogen worden.

Reactie

In artikel 52, lid 2 (algemene bouwregels) is bepaald dat alleen indien er een bouwvlak is opgenomen, de bebouwing binnen dat bouwvlak opgericht moet worden. Hieruit volgt dat als er géén bouwvlak is opgenomen en gebouwen zijn toegestaan op basis van de bestemmingsregels, het hele bestemmingsvlak bebouwd mag worden. Het is om die reden niet noodzakelijk een bouwvlak op te nemen. De percelen mogen volledig bebouwd worden.



Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.3 Exportbedrijf, wijze van bestemmen

Reclamant verhuurt ruimtes aan een bedrijf in import en export in ongeregelde goederen, met name agrarische producten. Reclamant geeft aan dat de bedrijven vallen onder de bedrijfscategorieën 'vervaardiging van kruiden en specerijen' dan wel 'vervaardiging van meel' en/of 'vervaardiging van overige voedingsmiddelen c.q. bakkerijgrondstoffen'. Hierdoor vallen ze in milieucategorie 4.1 terwijl ter plaatse slechts milieucategorie 3.2 is toegestaan. Derhalve wordt verzocht om een maatbestemming om de genoemde bedrijven mogelijk te maken, of de bedrijfsactiviteiten op te nemen in de bedrijvenlijst van het bestemmingsplan (indien de gemeente van mening is dat de bedrijfsactiviteiten wel in categorie 3.2 vallen).

Reactie en voorstel

Wij stellen u voor tegemoet te komen aan het verzoek van de reclamant en een maatbestemming op te nemen voor de genoemde bedrijfsactiviteiten en bedrijfscategorie. Hoewel categorie 4.1 in beginsel niet binnen de bestemming Bedrijf – 3 past is de afstand tot het dichtstbijzijnde woongebied voldoende om een dergelijke bedrijfscategorie toe te staan.

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

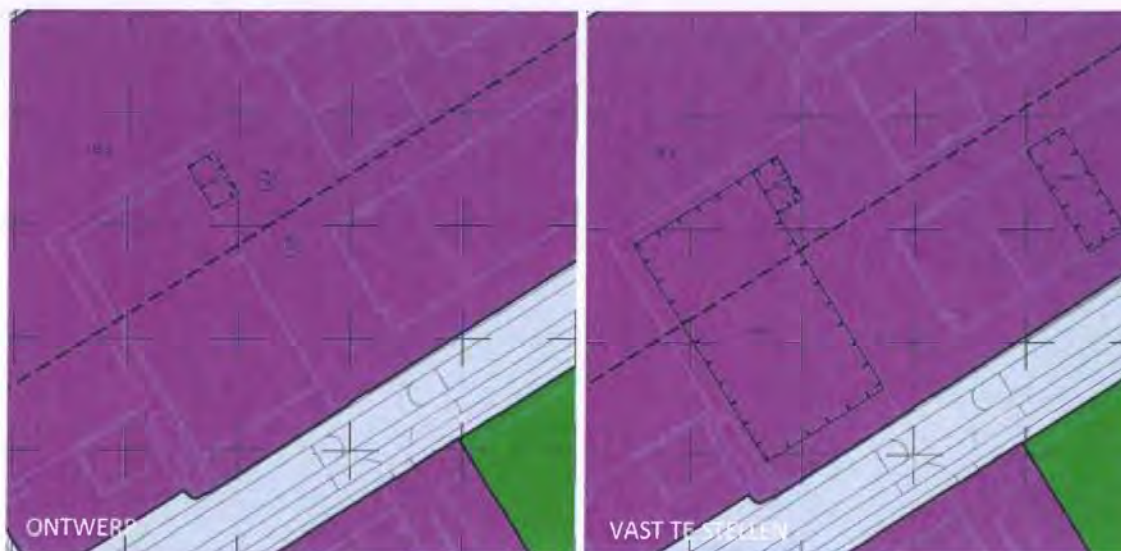
Regels

Aan lid 3.1 (toegestane bedrijven) van artikel 7 (Bedrijf – 3) wordt na 'a' een nieuw sub toegevoegd, luidende: 'in afwijking van het bepaalde onder 'a' is ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 5' een bedrijf uit categorie 4.1 toegestaan dat is gericht op vervaardiging van kruiden en specerijen dan wel vervaardiging van meel (productiecapaciteit <500 ton/uur) en/of vervaardiging van overige voedingsmiddelen c.q. bakkerijgrondstoffen (op adres Woensdrechtstraat 37-47/Bovendijk 156).



Verbeelding

Ter plaatse van het genoemde adres wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 5' opgenomen. Zie onderstaande afbeelding.



Toelichting

Paragraaf 7.3 (milieuzonering) wordt aangevuld op grond van het bovenstaande.

1.4 Groothandel, wijze van bestemmen

Reclamant geeft aan dat zij ruimtes verhuurt met bedrijfsactiviteiten bestaande uit het ompakken van levensmiddelen van een grote naar een kleine verpakking. Het gaat zowel om suiker, creamer, zoetstof, vriesdroog koffie en andere levensmiddelen in de vorm van poeders en granulaten. Daarnaast is sprake van een groothandel in levensmiddelen. Volgens reclamant komen deze bedrijfsactiviteiten niet terug op de bedrijvenlijst van het bestemmingsplan. Verzocht wordt aan te geven onder welke SBI-code van de lijst het bedrijf valt, of om de activiteiten van het bedrijf toe te voegen aan de bedrijvenlijst.

Reactie

De bij de DCMR geregistreerde hoofdactiviteit is 'Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk', SBI 5136/4636. Deze activiteit heeft milieucategorie 2 en is opgenomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten. Het ompakken valt onder 'overige zakelijke dienstverlening – pakken, sorteren e.d. in loon'. Deze activiteit wordt standaard niet genoemd in de VNG-lijst van bedrijfsactiviteiten omdat er geen milieuhinder van uitgaat. Het ompakken kan als ondergeschikt aan de hoofdactiviteit worden gezien.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



1.5 Kantoor Woensdrechtstraat 47

In het ontwerpbestemmingsplan is op bovengenoemd adres een zelfstandig kantoor toegestaan met een maximum bruto vloeroppervlakte van 220 m². Deze oppervlakte is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Reclamant geeft aan dat dit aantal berust op een meetfout en dat er in werkelijkheid sprake is van 369 m². Verzocht wordt dit aan te passen in het bestemmingsplan.

Reactie en voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

Regels

Artikel 7, lid 3.4 wordt in die zin aangepast dat aan Woensdrechtstraat 47 een zelfstandig kantoor is toegestaan met een b.v.o. van maximaal 370 m².

1.6 Bedrijfsbestemming ten zuiden van de Fairoaksbaan

In het geldende bestemmingsplan zijn hier bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Reclamant merkt op dat het ontwerpbestemmingsplan hier uitgaat van milieucategorie 3.1 als maximum, en dat de beperking niet gemotiveerd is in het bestemmingsplan. Op de betreffende gronden zijn drie bedrijven gevestigd: een takel- en berggingsbedrijf met een loods voor vervangende auto's, een steigerbouwbedrijf en een groothandel in Chinese import van consumentengoederen.

Reclamant vraagt zich af of de drie bedrijven wel onder categorie 3.1 vallen, of dat de bedrijven door het beperken van de bedrijfscategorie onder het overgangsrecht gebracht zijn. Het onder het overgangsrecht brengen van de bedrijven is volgens de reclamant in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De geplande woningbouw kan de inperking van de toegestane categorie niet rechtvaardigen aangezien volgens de reclamant in de toelichting beschreven is dat voldaan wordt aan de richtafstanden.

Reactie

Voorop gesteld wordt dat het niet de bedoeling is om de drie genoemde bedrijven te beperken in hun bedrijfsactiviteiten of onder het overgangsrecht te brengen. De drie genoemde bedrijven zijn als volgt geregistreerd bij DCMR. Het takel- en berggingsbedrijf valt onder 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' (specifiek valt het onder 'servicebedrijven') en heeft milieucategorie 2. Verhuur van vervangende auto's valt ook onder 'servicebedrijven'. Het stallen van (beschadigde) auto's op het terrein valt zowel onder 'servicebedrijven' als 'autoparkeerterrein', ook milieucategorie 2. Het steigerbouwbedrijf valt onder 'bouwbedrijven algemeen: bedrijfsoppervlak ≤ 2.000 m²' en heeft ook milieucategorie 3.1. De groothandel valt onder 'Groothandel in emballage - Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)' en heeft milieucategorie 2. Alle bedrijven zijn dus passend binnen de bestemming Bedrijf – 2, die bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toestaat. Alle genoemde bedrijfsactiviteiten zijn ook opgenomen op de lijst van bedrijfsactiviteiten.

Over het beperken van de bedrijfscategorie van 3.2 naar 3.1 het volgende. Met de vaststelling van de 'Actualisatie Masterplan 16Hoven' in 2017 zijn de gronden direct ten zuiden van de bedrijfskavels aangewezen als woningbouwlocatie. Om die reden is hier de bestemming 'Woongebied – 1' opgenomen, in plaats van de bestemming 'Groen' uit



het geldende bestemmingsplan. Gezien deze woonbestemming in de nabijheid van de bedrijfsbestemming is de toegestane maximale bedrijfscategorie aan de hand van de VNG-richtafstanden heroverwogen. De afstand tussen de toekomstige woningbouwlocatie en de bedrijfsbestemming is ca. 65 meter, waardoor categorie 3.1-bedrijven goed mogelijk zijn, maar categorie 3.2-bedrijven niet, aangezien deze een richtafstand van 100 meter hebben tot een rustige woonwijk. Dit heeft ertoe geleid dat de maximale milieucategorie is ingeperkt naar 3.1. Bij de afweging is de bedrijfsvoering van de zittende bedrijven nadrukkelijk in acht genomen. Het is namelijk niet de bedoeling dat deze beperkt worden. Verder staat in de toelichting inderdaad beschreven dat voldaan wordt aan de richtafstanden, maar hier staat nadrukkelijk dat voldaan wordt aan de richtafstanden voor categorie 3.1. Overigens staat er in deze passage een kleine tekstuele omissie: de afstand tussen het toekomstig woongebied en de bedrijfskavels is niet 55 meter, maar 65 meter. Dit verandert echter niets aan de conclusie.

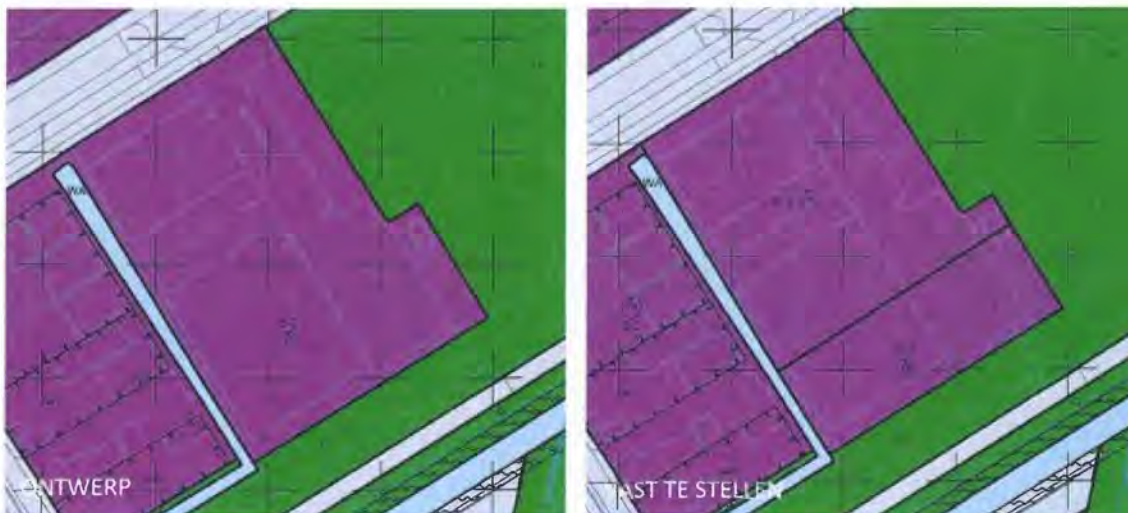
Het is overigens niet de intentie de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfskavels onnodig in te perken. Wij stellen u daarom voor de bedrijfskavels op een afstand van 100 meter vanaf de bestemming Woongebied – 1 weer ten behoeve van categorie 3.2-bedrijven te bestemmen. Hierdoor is alleen het meest zuidelijke deel van de bedrijfskavels (de eerste 35 meter vanaf de zuidelijke bestemmingsgrens) bestemd als 'Bedrijf – 2'. De kavels ten noorden hiervan krijgen de bestemming 'Bedrijf – 3', waar bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan zijn.

Voorstel

Wij stellen u voor om deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

Verbeelding

De bestemming van de in de zienswijze bedoelde bedrijfskavels wordt vanaf een afstand van 100 meter vanaf de bestemming 'Woongebied – 1' aangepast in 'Bedrijf – 3'. Zie onderstaande afbeelding.



Toelichting

De inhoud van paragraaf 7.3.1 wordt aangepast op het bovenstaande en de geconstateerde tekstuele omissie.

1.7 Gepland voetpad Fairoaksbaan

Reclamant vraagt zich af of het geplande voetpad tussen Meijersplein en het vliegveld, langs de Fairoaksbaan, mogelijk is op basis van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie

Ter plaatse is een groen- en verkeersbestemming opgenomen. In beide bestemmingen is een voetpad toegestaan.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.8 Innovatieve ontwikkelingen

Reclamant geeft aan dat op een deel van haar gronden nu nog het bestemmingsplan 'HSL-Overschie' uit 2000 geldt, en verzoekt op de betreffende gronden de bestemming 'Gemengde Doeleinden II uit te werken' uit dat plan weer op te nemen. Deze uit te werken bestemming maakt onder andere woningen, bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, commerciële voorzieningen etc. mogelijk met een maximale bouwhoogte van 45 meter. Het verzoek hangt samen met een tijdelijke vergunning die recentelijk is verleend voor de plaatsing van een 'lite hub', een compact kantoor ten behoeve van de promotie van duurzaam bouwen. Het overnemen van de bestemming uit HSL-Overschie zorgt ervoor dat dergelijke initiatieven permanent mogelijk zijn.

Reactie

De bestemming 'Gemengde Doeleinden II uit te werken' uit het bestemmingsplan HSL-Overschie maakt een programma met bijbehorende bouwhoogte mogelijk dat niet meer opportuun is, zoals ook beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan en de 'Actualisatie Masterplan 16Hoven'. De gronden behouden de komende 10-20 jaar de functie als bedrijventerrein. Het is ook niet nodig de oude bestemming weer over te nemen vanwege de Lite Hub. De voorgestelde bestemming 'Bedrijf – 3' uit biedt voldoende mogelijkheden voor kleine bedrijfsmatige innovatieve ontwikkelingen.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Vereniging van Eigenaars Overschiese Kleiweg 669 A t/m G & J t/m N

De zienswijze is ingediend door de VvE van het appartementencomplex dat net buiten het plangebied staat, op korte afstand van de uit te werken woonbestemming aan de Overschiese Kleiweg. De zienswijze heeft betrekking op de uit te werken woonbestemming in het ontwerpbestemmingsplan. In de uitwerkingsregels in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat hier maximaal 10 woningen in twee bouwlagen met kap gerealiseerd kunnen worden met bijbehorende voorzieningen en ontsluiting. In het nog geldende bestemmingsplan 'HSL-Overschie' was hier de uit te werken bestemming 'Gemengde Doeleinden III UW' opgenomen, waarmee een



palletopslag- en reparatiebedrijf, woningen, sport en recreatie gerealiseerd konden worden. Op dit moment zijn de gronden onbebouwd.

2.1 Veranderde stedenbouwkundige situatie

Reclamant geeft aan dat het appartementengebouw ten tijde van de vaststelling van het geldende bestemmingsplan (2000) nog niet gebouwd of gepland was. Dit vergt een hernieuwde onderbouwing uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening of het opnieuw opnemen van een uit te werken woonbestemming nog wel wenselijk is. Deze ontbreekt nu. Reclamant merkt verder op dat eventuele nieuwbouw vanwege de vrij te houden afstand van 20 meter vanuit de Hogesnelheidslijn Rotterdam - Schiphol (hierna: 'HSL') waarschijnlijk erg dichtbij komt te liggen. De afstand zou waarschijnlijk nog verder verkleind worden door de aanwezigheid van een technisch gebouw van de HSL.

Reactie

Ten aanzien van een hernieuwde onderbouwing het volgende. Aan de noordzijde van de Overschie Kleiweg is van oudsher bebouwing aanwezig geweest, zowel eerstelijns als tweedelijns. De bebouwing die vanaf 2000 is toegevoegd aan het lint bestaat overwegend uit de tweedelijnsbebouwing, waaronder het complex van de reclamant. Op de gronden met de uit te werken woonbestemming heeft in het verleden ook bebouwing gestaan. Deze is gesloopt in verband met de aanleg van de HSL waardoor er nu een gat in de lintbebouwing is ontstaan. De uit te werken bestemming uit het geldende bestemmingsplan anticipeerde daarop door ook woningen toe te staan. Het klopt dat het appartementencomplex van de reclamant destijds niet aanwezig was. Dit leidt echter niet tot andere stedenbouwkundige inzichten wat betreft het overnemen van de uit te werken woonbestemming, aangezien de directe omgeving van de locatie al een redelijke dichtheid kent met zowel eerste- als tweedelijnsbebouwing. Het overnemen van de uit te werken woonbestemming met regels om een beperkt aantal woningen mogelijk te maken zorgt ervoor dat het karakter van een lint weer terugkomt en sluit aan bij de reeds bestaande stedenbouwkundige situatie.

Verder is er rekening gehouden met de zone van 20 meter vanuit de HSL, aangezien de uit te werken woonbestemming op een afstand van 20 meter van de tunnelbak van de HSL ligt. Het bedoelde technische gebouw is een nutsvoorziening met milieucategorie 2. Gezien het akoestisch klimaat als gevolg van de A20 en de spoorlijn Rotterdam – Gouda kan de omgeving worden beschouwd als gemengd gebied waardoor met een richtafstand van 10 meter gerekend kan worden tussen de nieuwe woningen en de nutsvoorziening. De afstand tussen de uit te werken woonbestemming en de nutsvoorziening bedraagt ca. 17 meter, waarmee voldaan wordt aan de richtafstand. De nutsvoorziening zorgt er dus niet voor dat de woningen verder naar het westen worden gesitueerd.



Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2 Afstand woonbestemming en appartementencomplex

Reclamant wijst op de korte afstand tussen de uit te werken woonbestemming en hun appartementencomplex. Verzocht wordt een minimale afstand tot het appartementencomplex op te nemen.

Reactie

Wij begrijpen het verzoek van reclamant om zeker te zijn van een minimale afstand tussen de nieuw te bouwen woningen en het complex van de reclamant (en overige bestaande bebouwing). Wij stellen u voor om in de uitwerkingsregels een minimale afstand op te nemen van 5 meter, gerekend vanaf de aangrenzende perceelsgrenzen. Het gebouw van de reclamant staat op 2 meter afstand van de perceelsgrens. Hierdoor ontstaat er een minimale afstand van 7 meter ten opzichte tussen het gebouw van de reclamant en de nieuwbouw.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

Regels

Aan de regels van artikel 41 (Wonen - Uit te werken), lid 2 (Uitwerkingsregels) wordt een nieuw sub toegevoegd, luidende 'de afstand van de woningen tot de perceelsgrenzen van de bestaande bebouwing bedraagt minimaal 5 meter'.

2.3 Uitwerkingsregels over laagbouw en ontsluitingswegen uit het geldende bestemmingsplan

Een aantal uitwerkingsregels uit het geldende bestemmingsplan is volgens reclamant niet overgenomen in het nieuwe plan. Zo is niet expliciet bepaald dat het om laagbouw moet gaan. Verder zijn in de uit te werken bestemming ontsluitingswegen toegestaan, wat ervoor kan zorgen dat de woningen ook haaks op de Overschiese Kleiweg gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor gaat het open en groene karakter van de gronden verloren. Verzocht wordt regels op te nemen die ervoor zorgen dat de nieuwbouw passend is bij het open karakter en rekening houdt met de bestaande bebouwing.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat de nieuwe woningen een maximale bouwhoogte van twee lagen mogen hebben, eventueel afgedekt met een kap. Deze regeling is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan HSL-Overschie. Er is dus wel degelijk sprake van laagbouwwoningen. Zoals in de reactie bij 2.1 is beschreven, is er aan de Overschiese Kleiweg op meerdere locaties tweedelijs bebouwing aanwezig. Ook is er bebouwing aanwezig die haaks op de Overschiese Kleiweg staat, zoals het complex van de reclamant. Het toestaan van deze bebouwingsvormen past in het huidige karakter van de omgeving. Het opnemen van bepalingen met betrekking tot de maximale bouwhoogte en een bebouwingspercentage (zie hierover onze reactie op zienswijze 2.4) zijn voldoende om een passende invulling te waarborgen.



Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.4 Uitwerkingsregels over bebouwingspercentage uit het geldende bestemmingsplan

Het bebouwingspercentage is niet overgenomen, waardoor niet meer vastgelegd is dat de nieuwbouw een extensief karakter moet krijgen. Een intensievere stedenbouwkundige invulling is niet passend bij het karakter van de omgeving.

Reactie

Naar aanleiding van onze reactie op onderdeel 2.6 (zie hieronder) van deze zienswijze stellen wij u voor het noordelijke deel van de gronden weer als 'Groen' te bestemmen en de uit te werken woonbestemming daar te laten vervallen. Tevens stellen we u voor om het maximum woningaantal te vervangen door 'maximaal bebouwingspercentage', waarbij het percentage uit het geldende bestemmingsplan wordt overgenomen. Op basis van dit percentage kunnen, afhankelijk van de footprint, 5 tot 7 woningen gebouwd worden. Ontsluitingswegen zijn mogelijk met deze uit te werken woonbestemming.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

Regels

Sub a van Artikel 41 (Wonen – Uit te werken), lid 2 (uitwerkingsregels) onder a te wijzigen naar: 'het maximum bebouwingspercentage bedraagt 25%, met dien verstande dat het hoofdgebouw ten hoogste 15% mag innemen van een bouwperceel, terwijl bijgebouwen niet meer dan 10% van een bouwperceel mogen beslaan'.

Toelichting

Paragraaf 5.3.10 (juridische planbeschrijving, onderdeel 'wonen') onder 'Wonen – uit te werken' aan te passen op bovengenoemde wijziging.

2.5 Woonbestemming in noordelijke richting en ontwikkelingen rondom het HSL-tracé.

Reclamant merkt op dat de uit te werken woonbestemming groter is dan de uit te werken bestemming uit het geldende bestemmingsplan. Ook de gronden ten noorden van deze bestemming hebben nu een uit te werken woonbestemming, terwijl deze eerst als 'Groen' bestemd waren. Deze verandering is niet gemotiveerd en de reclamant vreest dat de toekomstige ontsluiting langs hun pand zal lopen. Verder moeten er veel bomen gekapt worden om de ontwikkeling mogelijk te maken.

In het verlengde hiervan wordt gerefereerd naar een passage in de toelichting, waarin beschreven staat dat de uit te werken bestemming op de gronden aan de oostzijde van de HSL niet wordt overgenomen. Hier is een groenbestemming opgenomen omdat deze gronden onderdeel gaan worden van de herontwikkeling van het voormalige sportcomplex van AVS-Germinal. Hiervoor zal op termijn een projectbestemmingsplan opgesteld worden. Het is de reclamant ter ore gekomen dat de gronden aan de



westzijde van de HSL, die in het geldende plan een groenbestemming hebben, mogelijk ook onderdeel uit gaan maken van de herontwikkeling. Reclamant verzoekt hier duidelijkheid over te geven. Ook wordt verzocht in de toelichting op te nemen dat omwonenden in een vroeg stadium betrokken worden bij de planvorming indien deze gronden onderdeel gaan uitmaken van de herontwikkeling.

Reactie

Op dit moment wordt er een studie uitgevoerd naar de herontwikkeling van de sportvelden ten oosten van de HSL. Het is inderdaad mogelijk dat de bedoelde gronden ten westen van de HSL ook onderdeel gaan uitmaken van deze herontwikkeling. Op dit moment is het echter nog niet duidelijk of dit het geval is, en wat een mogelijke invulling voor deze gronden zou kunnen zijn. Om die reden is het niet opportuun de uit te werken woonbestemming op te nemen en stellen wij u voor de bestemming 'Groen' weer op te nemen. Dit is in overeenstemming met het feitelijke gebruik. Indien deze gronden op termijn onderdeel uit gaan maken van de herontwikkeling dan zal er een integraal projectbestemmingsplan worden opgesteld, waarbij omwonenden aan beide zijden van de HSL in een vroeg stadium betrokken zullen worden.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

Verbeelding

De bestemming van de gronden te wijzigen van 'Wonen – Uit te werken' in de bestemming 'Groen'. Zie onderstaande afbeelding.



Toelichting

Het deel van paragraaf 4.4 onder 'Zuidelijke uitloper (12)' dat betrekking heeft op deze gronden aan te passen op het bovenstaande.



2.6 Verwijzing artikel 41.4

In artikel 41.4 is een verwijzing naar artikel 7.3.5. opgenomen, dat betrekking heeft op een afwijkingsmogelijkheid voor een biologisch laboratorium. De reclamant vermoedt dat dit een omissie is. In het verlengde daarvan merkt de reclamant op dat bedrijvigheid hier niet passend lijkt.

Reactie

De verwijzing is inderdaad niet correct, deze moet verwijzen naar artikel 41, lid 3 (de regeling voor een bedrijf of beroep aan huis). De regeling heeft betrekking op een beroep of bedrijf aan huis dat ondergeschikt is aan de woonfunctie.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

Regels

Artikel 41 (Wonen – Uit te werken), lid 4 (afwijken van de gebruiksregels) wordt in die zin aangepast dat verwezen wordt naar artikel 41.3.

2.7 Uitweringsplicht

Er wordt gevraagd in de regels op te nemen dat de gronden alleen bebouwd mogen worden op grond van een onherroepelijk uitwerkingsplan. Deze bepaling ontbreekt nu.

Reactie

De regeling met betrekking tot het inwerkingtreden van een uitwerkingsplan is nu opgenomen in de Wro (artikel 3.9a, lid 4) en wordt daarom niet langer opgenomen in het bestemmingsplan.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3. BarentsKrans

De zienswijze is ingediend namens meerdere bewoners van park 16Hoven en heeft betrekking op verschillende onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Reclamant geeft aan dat in paragraaf 2.1.3.1 (over de Ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening, hierna 'de ladder') onvoldoende onderbouwd is dat er behoefte is aan nieuwe horeca, bedrijventerrein en maatschappelijke functies.

Reactie

Anders dan ten aanzien van de behoefte aan nieuwe woningen zijn er voor de functies bedrijventerrein, horeca en maatschappelijke functies geen visies beschikbaar met een cijfermatige onderbouwing aan deze functies. Om die reden is er een kwalitatieve afweging gemaakt om deze functies toe te staan, die hieronder nader wordt toegelicht. Uit jurisprudentie over de ladder blijkt dat in veel gevallen een kwalitatieve onderbouwing volstaat, in plaats van een kwantitatieve. Verder moet het primaire doel



van de ladder niet uit het oog verloren worden: het voorkomen van overaanbod waardoor elders leegstand ontstaat, en het voorkomen van onnodig ruimtebeslag.

Maatschappelijke functies

Dat er behoefte is aan nieuwe maatschappelijke functies in het gebied, meer concreet in de vorm van een basisschool, is evident en wordt breed gedragen onder de huidige bewoners. Dit geeft de reclamant zelf ook aan in onderdeel 3.7 van deze zienswijze. Toen ca. een derde van het woongebied van Park 16Hoven gebouwd was, was de 3.000 m² aan maatschappelijke voorzieningen die het geldende bestemmingsplan mogelijk maakt meteen ingevuld met de huidige basisschool. Daarna is nog een uitbreiding nodig gebleken en gerealiseerd van ca. 600 m². Dit geldt ook voor de bedrijfsruimtes voor maatschappelijke functies nabij de school, die direct gevuld zijn met ca. 850 m² bedrijfsmatige maatschappelijke functies.

Gezien de te verwachten bevolkingstoename in het gebied en het feit dat de huidige mogelijkheden al ingevuld zijn is verruiming van de maatschappelijke functies noodzakelijk. Op basis van de ervaringen tot nu toe en de verzoeken naar dergelijke ruimten die de projectorganisatie regelmatig krijgt, en in relatie tot de nog te bouwen aantal woningen, is de behoefte in het geactualiseerde Masterplan geprognostiseerd op ca. 4.500 m² maatschappelijke bebouwing. Ca. twee derde hiervan is voor de tweede basisschool inclusief bewegingsonderwijs en aanvullende voorzieningen als buitenschoolse opvang, voor- en vroegschoolse educatie en dergelijke. Deze aantallen zijn exclusief buitenruimte. De overige ca. 1.500 m² kan ingevuld worden met andere maatschappelijke voorzieningen zoals kinderdagverblijf, zorgvoorzieningen en culturele voorzieningen, of kan benut worden ten behoeve van onderwijs als een leerlingenprognose uitwijst dat er behoefte is aan meer vierkante meters onderwijs. Bovengenoemde invulling is daarom niet per functie met een metrage bestemd om flexibiliteit te behouden. Blijkt er bijvoorbeeld behoefte aan een grotere school en minder behoefte aan zorgvoorzieningen, dan vormt het bestemmingsplan hiervoor geen beperking. Zoals bij onderdeel 3.7 van deze zienswijze is aangegeven is de verwachting dat de leerlingengroei sneller gaat dan gedacht ten tijde van het geactualiseerde Masterplan. Daarom wordt voorgesteld om het aantal vierkante meters maatschappelijk te verhogen naar 5.000 m².

Horeca

Het mogelijk maken van horeca op twee locaties volgt uit het Horecagebiedsplan Overschie 2017-2019. De in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte metrages zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan, waarbij voor De Buitenplaats een lager metrage is opgenomen. Overgenomen planologische mogelijkheden hoeven niet aan de ladder getoetst te worden, waarbij het niet uitmaakt of de mogelijkheden al gerealiseerd zijn. Zoals ook in het Horecagebiedsplan is gesteld, zorgt horeca op beide locaties voor een versterking van de winkelvoorzieningen respectievelijk het recreatiegebied. De behoefte is hiermee voldoende aangetoond. Voor de horeca in De Buitenplaats is inmiddels een initiatiefnemer in beeld, zie hiervoor de beantwoording van 7.3.



Bedrijventerrein

Op een groot deel van de nieuwe bedrijfskavel was volgens het nu geldende bestemmingsplan woningen en groen mogelijk. Door de te verwachten geluidcontouren van het vliegveld is het stedenbouwkundig plan aangepast en zijn deze woningen elders bestemd. In het kader van het geactualiseerde masterplan is onderzoek gedaan naar een geschikte vervolfunctie. Hieruit is gebleken dat de gronden geschikt zijn om de stadskwekerij inclusief bomenbank te huisvesten, die verplaatst moet worden vanwege de aanleg van Nieuw Kralingen. Deze zal de volledige kavel beslaan. Mocht de voorgenomen verplaatsing niet doorgaan dan kunnen zich hier andere bedrijven vestigen die gericht zijn op circulaire economie.

Resumerend achten wij de behoefte aan horeca op twee locaties, maatschappelijke voorzieningen en bedrijventerrein voldoende aangetoond, waarmee voldaan wordt aan de motiveringsplicht uit de ladder.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.2 Detailhandel

Reclamant ageert tegen het terugbrengen van de mogelijkheden voor detailhandel van 2.300 m² b.v.o. uit het geldende bestemmingsplan tot 750 m² b.v.o. in het ontwerpbestemmingsplan. Hiervoor worden een aantal redenen aangedragen. Zo is er sterke behoefte aan een centraal punt met een ontmoetingsfunctie voor de wijk en de nabijheid van winkels op loop- en fietsafstand. Een winkelcentrum zou bovendien toegezegd zijn door de gemeente. De toegestane oppervlakte van 750 m² is volgens de reclamant te gering om een rendabele supermarkt te vestigen, tegenwoordig is een grootte van minimaal 1.500 m² noodzakelijk om in de behoefte van de klanten te voorzien. De reclamant vermoedt dat een levensvatbare supermarkt bewust onmogelijk wordt gemaakt om de bestaande detailhandel in Overschie en het Kleiwegkwartier te beschermen. Aangegeven wordt dat een actueel onderzoek ontbreekt dat de verkleining van het metrage uit het geldende bestemmingsplan naar 750 m² in het ontwerpbestemmingsplan onderbouwd. De mogelijkheden voor horeca, maatschappelijke voorzieningen en bedrijventerrein die volgens de reclamant in plaats komen van het vervallen metrage zouden daarnaast niet onderbouwd zijn, zoals ook bij onderdeel 3.1 van deze zienswijze aangegeven is. Tot slot wordt gerefereerd naar paragraaf 2.3.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, waar de Stadsvisie Rotterdam beschreven is. Hier wordt gesproken over de ambitie om een aantrekkelijk woongebied te realiseren. Passende voorzieningen, zoals voldoende detailhandel, zijn daarvoor noodzakelijk en een buurtsupermarkt van 750 m² voldoet niet.

Reactie

De grondslag voor het verminderen van het metrage detailhandel ligt in het de bestuurlijk vastgestelde Actualisatie Masterplan 16Hoven (2017). Zoals ook in diverse passages van de toelichting is beschreven is er in het kader van de actualisatie een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) uitgevoerd (in 2017) om te onderzoeken hoeveel marktruimte er is voor detailhandel. (BRO, rapportnummer 203X01410.090945_2). De conclusie van het DPO is dat het zeer twijfelachtig is of er



voldoende marktmogelijkheden zijn voor een solitaire supermarkt, twee complementaire supermarkten, een biologische supermarkt, een kleinschalige supermarkt of een cluster van speciaalzaken. Voor een grotere supermarkt zal ook een fors publiek van buiten Park 16Hoven naar het gebied moeten komen voor hun boodschappen. Aangezien zowel het Kleiwegkwartier als Overschie beschikken over een compleet boodschappencentrum is dit niet reëel. Dit is iets anders dan de bestaande detailhandel in die gebieden beschermen, zoals de reclamant suggereert.

De komst van een winkelvoorziening is vanuit de bewoners echter zeer gewenst. Dit heeft, in het kader van de participatie op de Concept Actualisatie Masterplan 16Hoven, geleid tot een petitie. Om die reden is er in het geactualiseerde masterplan voor gekozen toch een buurtsupermarkt van maximaal 750 m² toe te staan. Dit metrage is in overleg met de provincie bepaald. Inmiddels hebben zich meerdere geïnteresseerde ondernemers gemeld voor de locatie. Meer dan 750 m² detailhandel mogelijk maken zou een risico betekenen voor de levensvatbaarheid van de toekomstige detailhandel. Verder draagt het mogelijk maken van horeca op deze locatie bij aan het versterken van de ontmoetingsfunctie van het nieuwe buurtcentrum, zoals de reclamant wenst.

Feitelijk is een nieuwe solitaire supermarkt overigens in strijd met het gemeentelijk detailhandelsbeleid maar er is besloten voor deze specifieke situatie een uitzondering gemaakt moet worden. Vandaar dat een buurtsupermarkt van ten hoogste 750 m² expliciet mogelijk gemaakt is in de gebiedskoers 2017-2020 uit de detailhandelsnota.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.3 Horeca Hof van Maasdam

De reclamant refereert naar paragraaf 2.4.2 van de toelichting met betrekking tot het Horecagebiedsplan Overschie 2017-2019. In het horecagebiedsplan is beschreven dat de komst van daghoreca wenselijk is in Hof van Maasdam, bijvoorbeeld in de vorm van een snackbar of lunchroom. De 600 m² horeca die nu in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk is op deze locatie is volgens de reclamant te groot voor alleen een snackbar of lunchroom en zal leiden tot meer horeca, terwijl uitbreiding van het aantal horeca-inrichtingen in beginsel niet wenselijk is op basis van het horecagebiedsplan. Een financiële onderbouwing voor zoveel horeca ontbreekt ook.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is het metrage (600 m²) is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze zienswijze is het metrage echter heroverwogen. Zoals de reclamant stelt is het reëel dat 600 m² te groot is voor alleen een snackbar of lunchroom of dergelijke en is er geen marktruimte voor meerdere horecavestigingen. Wij stellen u daarom voor het metrage terug te brengen naar 150 m², dat toereikend is voor een enkele horecavestiging. Op basis van het Horecagebiedsplan mag daghoreca tussen 07.00 en 23.00 uur geopend zijn. De openingstijden worden overigens niet in het bestemmingsplan geregeld maar in de exploitatievergunning.



Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

Regels

Artikel 11 (Gemengd – 2), lid 3.4 (horeca) wordt als volgt aangepast: het maximale b.v.o. voor horeca is 150 m².

Toelichting

Paragrafen 2.1.3.1, 2.4.2.1, 4.1.3, 4.2, 5.3.6, 5.3.10, 6.4.4, 7.1, 7.2 en 7.5.1 op bovenstaande aanpassen.

3.4 Dubbelbestemming voor de horeca in Hof van Maasdam

In aanvulling op zienswijze 3.3 verzoekt Reclamant een dubbele bestemming die ook detailhandel mogelijk maakt.

Reactie

Zoals is aangegeven bij de beantwoording onder 3.2 is een dubbelbestemming die naast horeca ook detailhandel mogelijk maakt niet wenselijk.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.5 Horeca in De Buitenplaats

Reclamant geeft aan dat het metrage horeca dat in De Buitenplaats is toegestaan op basis van het ontwerpbestemmingsplan (500 m²) groter is dan in het geldende bestemmingsplan. Verder is de reclamant van mening dat de bouwhoogte van 8 meter niet past bij het groene karakter van het park, de hoogte zou beperkt moeten worden tot 5 meter. Ook is het onduidelijk wat moet worden verstaan onder 'voldoende parkeervoorzieningen'. De huidige parkeerplaats ten westen van appartementencomplex Parkzicht is volgens de reclamant niet afdoende en hier parkeren zou leiden tot een onnodige verkeersdruk op de Van der Duijn van Maasdamweg. De beoogde locatie voor de horeca is ontoegankelijk voor auto's en het is ook niet wenselijk de locatie wel toegankelijk te maken voor auto's. Dit tast het groene karakter aan en leidt tot veiligheidsrisico's voor het publiek.

Reactie

Op basis van het nu geldende bestemmingsplan Polder Zestienhoven' is 750 m² horeca mogelijk in De Buitenplaats, binnen de bestemming 'Parkwonen'. Voor alle bebouwing binnen deze bestemming geldt een maximale bouwhoogte van 4 lagen met een terugliggende 5^e laag. De 8 meter bouwhoogte is bedoeld om horecavestiging in twee bouwlagen te kunnen realiseren, of om een ruimtelijk accent mogelijk te maken. Ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan is de bouwhoogte beperkt. Gezien de overige bebouwingsmogelijkheden in De Buitenplaats achten we deze hoogte stedenbouwkundig acceptabel. Inmiddels is er een initiatief bekend dat voldoet aan de voorwaarden van dit bestemmingsplan.



Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van het gemeentelijk parkeerbeleid. Op basis van het nu geldende beleid zijn er ca. 60 parkeerplaatsen nodig voor 500 m² horeca. Op de kop van de Van der Duijn van Maasdamweg zijn al 16 parkeerplaatsen aangelegd.

De overige 44 parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd bij de horecavestiging zelf, een belangrijk aspect om de horeca met succes te kunnen exploiteren. Om die reden is parkeren expliciet mogelijk gemaakt ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca'. De capaciteit van de Van der Duijn van Maasdamweg is ruim voldoende om de extra verkeersbewegingen op te vangen, zie ook de beantwoording van zienswijze 3.5. Het bezoekersverkeer wordt via het Deelenpad en de Zomerbrug op de Van der Duijn van Maasdamweg afgewikkeld en de bevoorrading wordt via het Terletpad rechtstreeks op de Van der Duijn van Maasdamweg afgewikkeld. Bij de uitwerking van het ontwerp zal onderzocht worden welke verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn om de verkeersveiligheid te borgen.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.6 Verkeersafwikkeling

Reclamant uit zorgen over de verkeersdrukke op de Van der Duijn van Maasdamweg en vraagt zich af of de verkeerskundige effecten van het afbouwen van de wijk wel meegenomen zijn in het verkeersonderzoek. Ook wordt aangegeven dat de Van der Duijn van Maasdamweg gebruikt wordt als sluiproute omdat de gemeente de verkeerssituatie rondom het Schieplein niet verbetert.

Reactie

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de te verwachten verkeersintensiteiten. Hierbij is uitgegaan van volledige invulling van de planologische mogelijkheden, oftewel de situatie als alle nieuwe woningen en voorzieningen gerealiseerd zijn. In de berekeningen is hiervoor het prognosejaar 2029 aangehouden, waarbij ook de aanleg van de toekomstige A16 Rotterdam is meegenomen. In de huidige situatie rijden er ca. 4.000 motorvoertuigen per etmaal per richting over de Van der Duijn van Maasdamweg. In 2029, wanneer de wijk afgebouwd is, zijn dat er tussen de ca. 9.400 en 4.000 per etmaal per richting, afhankelijk van het deel van de weg (de aansluiting op de G.K. van Hogendorpweg is het drukst). De maximale capaciteit van de weg is 15.000 motorvoertuigen per etmaal per richting. Deze capaciteit is dus ruim voldoende om het extra verkeer als gevolg van het afbouwen van de wijk op te vangen.

Over de situatie bij het Schieplein het volgende. Verkeer vanuit Hillegersberg en Schiebroek richting A13 heeft vrijwel altijd een bestemming richting het noorden, aangezien de A13 richting het zuiden eindigt in de stad bij het Kleinpolderplein. Een routekeuze vanuit Hillegersberg en Schiebroek naar het Schieplein ligt dan niet voor de hand. De route via de G.K. van Hogendorpweg en Doenkade is daarentegen wel logisch. Logischer ook dan een sluiproute via Van der Duin Van Maasdamweg-Zuiderdijk-Achterdijk-Vliegveldweg. Daarnaast moet vermeld worden dat er wel degelijk maatregelen worden genomen om het Schieplein te ontlasten. Dit jaar is gestart met de aanleg van De Groene Boog (A16 Rotterdam) en een aansluiting van de G.K. van



Hogendorpweg op deze nieuwe rijksweg. Hierdoor neemt de verkeersintensiteit op het Schieplein af. Het doorgaande verkeer hoeft straks namelijk geen gebruik meer te maken van de A20 om op de A13 te komen, maar rijdt dan om Rotterdam heen.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.7 Maatschappelijke voorzieningen

De reclamant vraagt zich af hoe de 4.500 m² maatschappelijke voorzieningen die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt zijn onderverdeeld, waarbij het met name de vraag is hoeveel meters bedoeld zijn voor onderwijs. Het is ook niet duidelijk welke andere maatschappelijke functies te verwachten zijn. Reclamant onderschrijft dat er behoefte is aan uitbreiding van de bestaande basisschool en verzoekt voldoende ruimte vrij te maken voor een tweede vestiging van deze school, bij voorkeur op korte afstand van de bestaande school. De besturen van de huidige basisschool hebben een berekening gemaakt die uitwijst dat er de komende 10 jaar sprake zal zijn van een piek in de leerlingaantallen. Verder wordt aandacht gevraagd voor de vorm van de huisvesting van de nieuwe school, welke passend moet zijn bij de visie van de school. Gezien de tijdelijkheid van de piek (de komende 10 jaar) wordt gesuggereerd de locatie een tijdelijke- of dubbelbestemming te geven zodat de toekomstige school na afloop van de piek ook voor andere maatschappelijke doeleinden of wonen kan worden gebruikt. Tot slot wordt aangegeven dat er geen behoefte is aan een ander type school of een school met een ander schoolbestuur dan de huidige school.

Reactie

Bij de reactie op onderdeel 3.1 van deze zienswijze is een indicatie gegeven met welke voorzieningen de in het geactualiseerde Masterplan (2017) gedachte 4.500 m² maatschappelijke voorzieningen naar verwachting ingevuld zal worden. Twee derde van dit aantal is bedoeld voor de toekomstige basisschool en aanverwante functies. Nu is de verwachting dat de leerlingengroei sneller gaat dan gedacht ten tijde van het geactualiseerde Masterplan, waardoor het aantal leerlingen in de eindsituatie mogelijk ook iets hoger uit zal komen. Daarom wordt voorgesteld om het aantal vierkante meters maatschappelijk te verhogen naar 5.000 m² om mogelijke toekomstige knelpunten met het bestemmingsplan te voorkomen.

Het overige deel van de vierkante meters kan zoals aangegeven ingevuld worden met andere (bedrijfsmatige) maatschappelijke voorzieningen. Voorbeelden hiervan zijn een kinderdagverblijf, welzijn, zorg, opvoedingsbegeleiding, culturele voorzieningen etc. Zoals ook bij onderdeel 3.1 aangegeven, wordt er geen onderverdeling gemaakt in de 5.000 m² maatschappelijke voorzieningen, ook de definitie van het begrip 'maatschappelijke voorzieningen' is bewust breed gehouden. Mocht er bijvoorbeeld uit de leerlingenprognose volgen dat de basisschool wat groter moet worden, dan past dat ook binnen het bestemmingsplan. Het aandeel overige (bedrijfsmatige) maatschappelijke voorzieningen wordt dan alsnog kleiner. Een ander voordeel van de brede begripsbepaling is dat het schoolgebouw eventueel na de piek aan leerlingen (over 10 jaar) gebruikt kan worden ten behoeve van andere maatschappelijke



voorzieningen. In theorie is zelfs transformatie naar wonen mogelijk, aangezien die functie ook is toegestaan binnen de gemengde bestemming. Wij achten de bestemming hiermee voldoende flexibel voor de lange termijn.

De maatschappelijke voorzieningen, en daarmee de toekomstige basisschool, zijn mogelijk gemaakt binnen de bestemming Gemengd – 2. Deze bestemming is opgenomen in het centrum aan de noordzijde van de Van der Duijn van Maasdamweg, ter hoogte van de huidige basisschool. De huidige en toekomstige basisschool liggen daardoor op korte afstand van elkaar.

Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over zaken als het bestuur of de visie van de toekomstige school. Wanneer er een initiatiefnemer bekend is laat de gemeente een leerlingenprognose maken. Op basis van een leerlingenprognose, die moet voldoen aan de eisen van het Ministerie van OCW, moet een schoolbestuur hard kunnen maken dat zij een levensvatbare school kunnen stichten en in stand houden. Het bouwplan voor een nieuwe school in Park16hoven wordt getoetst aan die prognose en aan de uitgangspunten die de gemeente opstelt.

Voorstel

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

Regels

Artikel 11 (Gemengd – 2), lid 3.2 (maatschappelijke voorzieningen) wordt als volgt aangepast:

De maximale b.v.o. voor maatschappelijke voorzieningen is 5.000 m²; Daarnaast is maximaal 1.000 m² toegestaan voor maatschappelijke voorzieningen, onbebouwd, zoals een schoolplein, fietsenstalling.

4. Exportbedrijf

De reclamant vertegenwoordigt een import en exportbedrijf in ongeregelde goederen, met name agrarische producten. Reclamant geeft aan dat het bedrijf valt onder de bedrijfscategorieën 'vervaardiging van kruiden en specerijen' dan wel 'vervaardiging van meel' en/of 'vervaardiging van overige voedingsmiddelen c.q. bakkerijgrondstoffen'. Hierdoor valt het in milieucategorie 4.1 terwijl ter plaatse slechts milieucategorie 3.2 is toegestaan. Derhalve wordt verzocht om een maatbestemming om het genoemde bedrijf mogelijk te maken, of de bedrijfsactiviteiten op te nemen in de bedrijvenlijst van het bestemmingsplan (indien de gemeente van mening is dat de bedrijfsactiviteiten wel in categorie 3.2 vallen). Deze zienswijze hangt samen met zienswijze 1.3.

Reactie en voorstel

Wij stellen u voor tegemoet te komen aan het verzoek van de reclamant en een maatbestemming op te nemen voor de genoemde bedrijfsactiviteiten en bedrijfscategorie. Hoewel categorie 4.1 in beginsel niet binnen de bestemming Bedrijf – 3 past is de afstand tot het dichtstbijzijnde woongebied voldoende om een dergelijke bedrijfscategorie toe te staan.



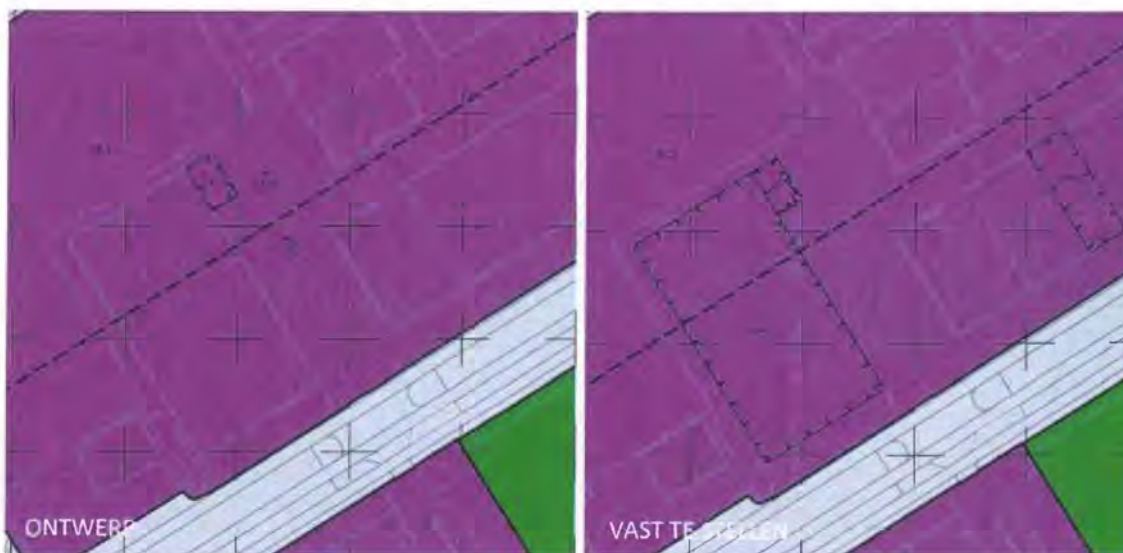
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

Regels

Aan lid 3.1 (toegestane bedrijven) van artikel 7 (Bedrijf – 3) wordt na 'a' een nieuw sub toegevoegd, luidende: 'in afwijking van het bepaalde onder 'a' is ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 5' een bedrijf uit categorie 4.1 toegestaan dat is gericht op vervaardiging van kruiden en specerijen dan wel vervaardiging van meel (productiecapaciteit <500 ton/uur) en/of vervaardiging van overige voedingsmiddelen c.q. bakkerijgrondstoffen (op adres Woensdrechtstraat 37-47/Bovendijk 156).

Verbeelding

Ter plaatse van het genoemde adres wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 5' opgenomen. Zie onderstaande afbeelding.



Toelichting

Paragraaf 7.3 (milieuzonering) wordt aangevuld op grond van het bovenstaande.

5. EBH Legal

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Achterdijk 1. In het geldende bestemmingsplan is hier een woon- en tuinbestemming opgenomen. In de feitelijke situatie is een woning en (vervallen) bedrijfsbebouwing aanwezig. De bedrijfsbebouwing is in strijd met de tuinbestemming. Op verzoek van de eigenaar is er een bedrijfsbestemming opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan om zo de gebruiksmogelijkheden en daarmee de verkoopbaarheid van het pand met opstallen te vergroten. Gezien de bouwkundige staat van de bedrijfsbebouwing is herontwikkeling door sloop en nieuwbouw reëel. Op basis van de bedrijfsbestemming in het ontwerpbestemmingsplan is bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 mogelijk.



5.1 Milieucategorie

Reclamant is van mening dat de toegestane milieucategorie 2 weinig mogelijkheden biedt voor bedrijvigheid en verzoekt meer bedrijfsactiviteiten toe te staan, of bedrijven tot en met categorie 3.2 toe te staan. Eventuele ongewenste bedrijfstypen kunnen uitgesloten worden. Ook heeft recentelijk iemand interesse in het perceel getoond die een dierenpension wil opstarten. De gemeente zou hier positief op gereageerd hebben. Een dierenpension is echter een categorie 3.2-bedrijf, wat nu niet mogelijk is.

Reactie

Gezien de nabijheid van de woningen aan de Vliegveldweg 41-57 (op ca. 23 meter afstand) is het niet wenselijk de milieucategorie te verhogen. De richtafstand voor een 3.1 bedrijf in een gemengd gebied bedraagt 30 meter, voor een 3.2 bedrijf is dat 50 meter. Het toestaan van een hogere milieucategorie kan voor milieuhinder zorgen ter plaatse van de bestaande woningen. Er staan ca. 75 bedrijfstypen op de lijst van bedrijfsactiviteiten die in categorie 1 of 2 vallen. Ook is het mogelijk via een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid bedrijven toe te staan die in een hogere milieucategorie vallen, mits op voorhand is aangetoond dat deze qua hinder gelijk zijn aan een categorie 2-bedrijf, bijvoorbeeld door het treffen van specifieke maatregelen. Wij achten de mogelijkheden tot invulling van het perceel daarmee voldoende.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.2 Bebouwingsnormen

Verzocht wordt om een bouwhoogte van 6 of 7 meter toe te staan en de maximale goothoogte (van 3 meter) te laten vervallen. Volgens de reclamant is het waarschijnlijk dat een potentiële koper de huidige bebouwing zal slopen en een maximale goothoogte vormt een beperking voor de nieuwbouw. Het verzoek wordt onderbouwd door te verwijzen naar de hogere bouwhoogte van omliggende bebouwing en bedrijven elders in het plangebied. Verder geeft de reclamant aan dat het bebouwingspercentage in het ontwerpbestemmingsplan (30%) niet overeenkomt met de feitelijke situatie (volgens de reclamant ca. 45%). Verzocht wordt het bebouwingspercentage te verhogen naar bijvoorbeeld 50%. Eventueel kunnen de randen van het perceel daarbij als groen worden bestemd.

Reactie

De gezamenlijke oppervlakte (footprint) van de bebouwing bedraagt 1.135 m². De oppervlakte van het bestemmingsvlak is 3.929 m², wat resulteert in een bebouwingspercentage van 29%, naar boven afgerond. Anders dan de reclamant stelt komt een percentage van 30% overeen met de feitelijke situatie. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen bezwaar de bepaling over de maximale goothoogte te laten vervallen. Hierdoor kan tot maximaal 6 meter hoog gebouwd worden. Ook is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet bezwaarlijk een hoger bebouwingspercentage toe te staan. De verruiming is wel op voorwaarde dat de bestaande bomenrij die het perceel omzoomd gehandhaafd blijft zodat eventuele nieuwbouw landschappelijk ingepast blijft. Voorgesteld wordt om de gronden waarop de bomen staan een groenbestemming te geven, zoals de reclamant voorstelt.

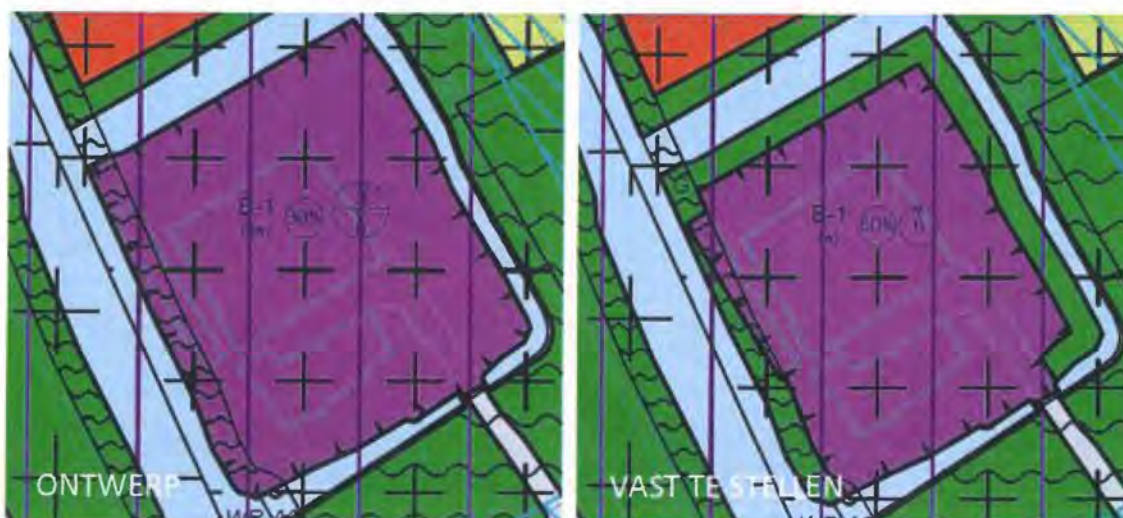


Voorstel

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

- De bestaande bomenrij aan de randen van het perceel te bestemmen als 'Groen';
- De maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (6 m), maximum goothoogte (3 m)' wordt vervangen door de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (6 m)';
- De maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (30%)' te wijzigen naar 'maximum bebouwingspercentage (50%)'.

Zie onderstaande afbeelding.



5.3 Bedrijfswoning

Reclamant verzoekt met oog op het vergroten van de verkoopbaarheid de geldende woonbestemming weer op te nemen, maar ook de aanduiding voor een bedrijfswoning te handhaven.

Reactie

Het opnemen van een woonbestemming en daarnaast een aanduiding voor een bedrijfswoning kan er voor zorgen dat er twee woningen op het perceel ontstaan. De geluidbelasting vanwege het luchtvaartverkeer bedraagt meer dan 35 Ke en 47 BKL waardoor een toename van het aantal woningen op deze locatie niet is toegestaan. Aangezien de maximale bedrijfscategorie van 2 voor deze locatie wordt voorgesteld is het wel mogelijk de vigerende woonbestemming weer op te nemen, zoals reclamant verzoekt. Deze komt dan in plaats voor de mogelijkheid voor een bedrijfswoning uit het ontwerpbestemmingsplan. Als de bedrijfsbestemming geëffectueerd wordt kan deze woning uiteraard ook gebruikt worden als bedrijfswoning.



Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

Regels

- Aan artikel 5 (Bedrijf -1), lid 1 (bestemmingsomschrijving) wordt na 'a' een nieuw sub ingevoegd, luidende: 'ter plaatse van op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'wonen' op het adres Achterdijk 1 is tevens een (bedrijfs) woning met bijbehorende voorzieningen zoals tuin, aanbouwen, bijgebouwen etc. toegestaan.'
- Aan artikel 5 (Bedrijf-1), lid 2.2 (bebouwingsnomen) wordt een nieuw sub toegevoegd, luidende: ter plaatse van op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'wonen' op adres Achterdijk 1 is een (bedrijfs) woning toegestaan met een maximale goothoogte van 3 meter, een nokhoogte van 7 meter en een volume van maximaal 1. 300 m³.
- Sub 'b' van artikel 5 (Bedrijf -1), lid 3.3 (bedrijfswoningen) wordt geschrapt.

Verbeelding

De functieaanduiding 'bedrijfswoning' vervangen door de functieaanduiding 'wonen'.

Toelichting

Paragraaf 4.4 (overige gebieden) onder 'noordwestelijke punt (8)' wordt aangepast op het bovenstaande.

6. Hoog16Juristen

Reclamant vertegenwoordigt het bedrijf dat is gevestigd aan de Woensdrechtsestraat 23. Dit perceel is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf – 2', waar binnen bedrijven t/m categorie 3.1 zijn toegestaan. Op basis van het vorige bestemmingsplan was hier categorie 3.2 mogelijk en in het bestemmingsplan is niet uitgelegd waarom dat nu niet meer mogelijk is. Reclamant geeft aan dat de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf niet voorkomen op de lijst van bedrijfsactiviteiten en dat het bedrijf daarmee onder het overgangsrecht geplaatst wordt. Verzocht wordt de bestemming 'Bedrijf – 3' op te nemen, zodat er weer bedrijven uit categorie 3.2 mogelijk zijn. Deze zienswijze hangt samen met zienswijze 1.6.

Reactie

Voorop gesteld wordt dat het niet de bedoeling is om het genoemde bedrijf te beperken in hun bedrijfsactiviteiten of onder het overgangsrecht te brengen. Het bedrijf is als volgt geregistreerd bij DCMR: 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' (specifiek valt het onder 'servicebedrijven') en heeft milieucategorie 2. Verhuur van vervangende auto's valt ook onder 'servicebedrijven'. Het stallen van (beschadigde) auto's op het terrein valt zowel onder 'servicebedrijven' als 'autoparkeerterrein', ook milieucategorie 2. Het bedrijf is dus passend binnen de bestemming Bedrijf – 2, die bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toestaat. De genoemde bedrijfsactiviteiten zijn ook opgenomen op de lijst van bedrijfsactiviteiten.



Over het beperken van de bedrijfscategorie van 3.2 naar 3.1 het volgende. Met de vaststelling van de Actualisatie Masterplan 16Hoven in 2017 zijn de gronden direct ten zuiden van de bedrijfskavels aangewezen als woningbouwlocatie. Om die reden is hier de bestemming Woongebied – 1 opgenomen, in plaats van de bestemming Groen uit het geldende bestemmingsplan. Nu er een hindergevoelige functie in de nabijheid van de bedrijfsbestemming is komen te liggen is de toegestane maximale bedrijfscategorie aan de hand van de VNG-richtafstanden heroverwogen. De afstand tussen de toekomstige woningbouwlocatie en de bedrijfsbestemming is ca. 65 meter, waardoor categorie 3.1-bedrijven goed mogelijk zijn, maar categorie 3.2-bedrijven niet, aangezien deze een richtafstand van 100 meter hebben tot een rustige woonwijk. Dit heeft er toe geleid dat de maximale milieucategorie is ingeperkt naar 3.1. Bij de afweging is de bedrijfsvoering van de zittende bedrijven nadrukkelijk in acht genomen. Het is namelijk niet de bedoeling dat deze beperkt worden. Verder staat in de toelichting inderdaad beschreven dat voldaan wordt aan de richtafstanden, maar hier staat nadrukkelijk dat voldaan wordt aan de richtafstanden voor categorie 3.1. Overigens staat er in deze passage een kleine tekstuele omissie: de afstand tussen het toekomstig woongebied en de bedrijfskavels is niet 55 meter, maar 65 meter. Dit verandert echter niets aan de conclusie.

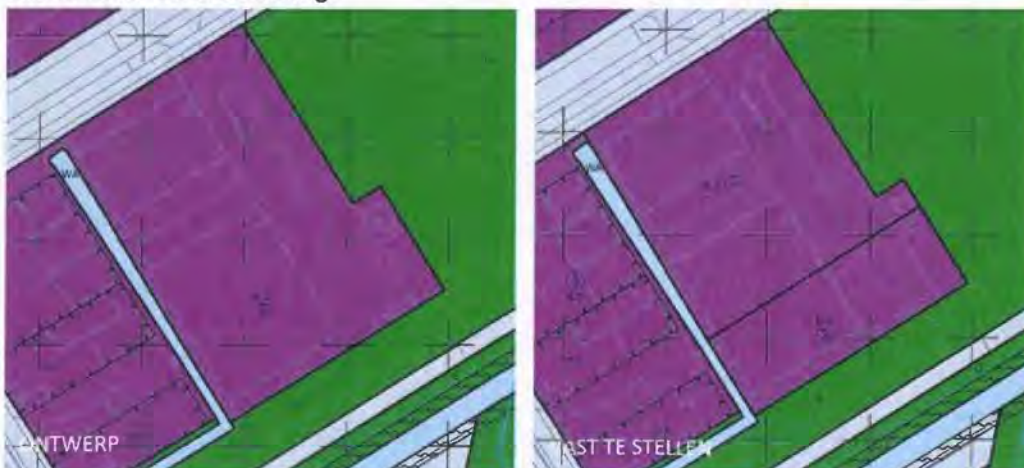
Het is overigens niet onze bedoeling de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfskavels onnodig in te perken. Wij stellen u daarom voor de bedrijfskavels op een afstand van 100 meter vanaf de bestemming Woongebied – 1 weer ten behoeve van categorie 3.2-bedrijven te bestemmen. Hierdoor is alleen het meest zuidelijke deel van de bedrijfskavels (de eerste 35 meter vanaf de zuidelijke bestemmingsgrens) bestemd als 'Bedrijf – 2'. De kavels ten noorden hiervan krijgen de bestemming 'Bedrijf – 3', waar bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan zijn.

Voorstel

Wij stellen u voor om deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt aan te passen (overeenkomstig met het voorstel voor zienswijze 1.6):

Verbeelding

De bestemming van de in de zienswijze bedoelde bedrijfskavels wordt vanaf een afstand van 100 m vanaf de bestemming Woongebied – 1 aangepast in Bedrijf – 3. Zie onderstaande afbeelding.



Toelichting

De inhoud van paragraaf 7.3.1 wordt aangepast op het bovenstaande.

7. Reclamant 7

De reclamant woont nabij park De Buitenplaats en heeft diverse zorgen en vragen over de geplande horeca in De Buitenplaats.

7.1 Terinzagelegging

Reclamant merkt op dat de gemeente niet via een brief heeft medegedeeld dat het bestemmingsplan ter inzage ligt en vraagt zich af of dit tegenwoordig via social media gaat.

Reactie

De aankondiging (kennisgeving) dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt wordt standaard gepubliceerd in de lokale krant, in dit geval de Havenloods Noord, de Staatscourant (<https://www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant>) en op www.overheid.nl. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van de kennisgeving. Specifiek voor dit ontwerpbestemmingsplan is de terinzagelegging ook aangekondigd op de website van Park 16Hoven. Daarnaast is in de papieren nieuwsbrief van december 2018 gemeld dat het ontwerpbestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2019 ter inzage zou komen. Geadviseerd werd te letten op het huis-aan-huis blad en de website <https://www.overheid.nl/aankondigingen-over-uw-buurt> te raadplegen. Ook is aangegeven dat de stukken vanaf terinzagelegging digitaal raadpleegbaar zouden zijn op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is overigens normaliter niet gebruikelijk bewoners van een gebied via de post of social media op de hoogte te stellen van een terinzagelegging.

Er bestaan wel apps (zoals Omgevings Alert Rotterdam) die een melding geven als er binnen een vooraf ingestelde afstand van een bepaald adres een bestemmingsplan of ander besluit ter inzage wordt gelegd. Deze informatie is ook te vinden via de website <https://www.overheid.nl/aankondigingen-over-uw-buurt>. Onder andere alle soorten verleende en aangevraagde vergunningen worden hier gepubliceerd, dus niet alleen omgevingsvergunningen voor het bouwen, maar ook exploitatievergunningen voor horeca, evenementenvergunningen etc. Op deze website kan men zich ook abonneren op een attenderingsservice via de e-mail. Hiermee ontvangt men besluiten en andere berichten die onder meer door gemeenten, provincies en waterschappen via www.overheid.nl gepubliceerd worden.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7.2 Veranderingen in de planvorming De Buitenplaats

De reclamant heeft het gevoel dat de plannen voor park De Buitenplaats zijn veranderd sinds het moment dat hun kavel gekocht is. De plannen voor een horecapaviljoen waren toen al bekend, waarbij aangegeven werd dat het een kleinschalig paviljoen zou worden met goede oplossingen voor het parkeren. Het is echter niet duidelijk wat een goede parkeeroplossing en kleinschaligheid betekent, waarbij de reclamant zich afvraagt of het park bijvoorbeeld net zo druk wordt als het Vroesepark.



De reclamant verwijst naar de Randvoorwaardennota Buitenplaats en merkt op dat daar geen parkeerplaatsen zijn ingetekend voor de horeca, ook wordt verwezen naar een referentiebeeld zonder parkeerplaatsen. In de nieuwe plannen wordt volgens de reclamant gesproken over een bouwhoogte van 8 meter en een parkeernorm van 1:25. De reclamant voelt zich hierdoor misleid en merkt bovendien op dat parkeren in strijd is met de bestemming Groen.

Reactie

Op basis van het nu geldende bestemmingsplan Polder Zestienhoven' is 750 m² horeca mogelijk in De Buitenplaats, binnen de bestemming 'Parkwonen'. Voor alle bebouwing binnen deze bestemming geldt een maximale bouwhoogte van 4 lagen met een terugliggende 5^e laag. De exacte locatie van de horecagelegenheid is niet vastgelegd binnen de bestemming 'Parkwonen' in het geldende bestemmingsplan. Horeca wordt ook al expliciet genoemd in de eerste zogenoemde "Randvoorwaardennota voor De Buitenplaats" (vastgesteld in 2006), waarop later nog aanvullingen zijn vastgesteld. Hierin is al benoemd dat de maximale hoogte 8 meter zal bedragen.

Nu is het gebied heringericht en is er in het ontwerpbestemmingsplan voor gekozen de locatie van de horeca preciezer vast te leggen. De afstand tot de woning van reclamant bedraagt minimaal 100 meter. De nu vastgelegde locatie is dezelfde als die in de voorbeeldverkaveling uit de Randvoorwaardennota. Het toegestane metrage horeca is teruggebracht van 750 m² naar 500 m² en de maximale bouwhoogte is hetzelfde als in de randvoorwaardennota. De plannen zijn dus inderdaad gewijzigd, maar in positieve zin voor de reclamant. Verder is met het ontwerpbestemmingsplan een substantieel programma aan maatschappelijke voorzieningen vervallen in De Buitenplaats, wat bijdraagt aan een rustiger woon- en leefklimaat.

In de Randvoorwaardennota uit 2006 is, zoals de reclamant zelf ook stelt, aangegeven dat de ontsluiting en parkeeroplossing in een later stadium uitgewerkt zullen worden. Om parkeeroverlast in het aangrenzende woongebied te voorkomen is in het ontwerpbestemmingsplan ruimte geboden om parkeerplaatsen direct nabij de horecagelegenheid te realiseren. Het aantal benodigde parkeerplaatsen volgt uit het parkeerbeleid dat geldt op het moment dat de vergunning aangevraagd wordt. Op basis van het huidige parkeerbeleid gaat het om ca. 60 parkeerplaatsen, waarvan er naar verwachting ca. 44 direct nabij de horeca aangelegd worden. De overige 16 zijn aangelegd op de kop van de Van der Duijn van Maasdamweg. Door voldoende parkeerplaatsen nabij de horeca aan te leggen wordt parkeeroverlast in het omliggende gebied zo veel mogelijk voorkomen. Parkeren is in het ontwerpbestemmingsplan expliciet mogelijk is gemaakt ter plaatse van de aanduiding 'horeca'.

Park De Buitenplaats is qua ligging en publieksaantrekkende werking niet te vergelijken met grote stadsparken in dichtbevolkt gebied, zoals het Vroesepark, Kralingse Bos of Het Park, waar bovendien grootschalige evenementen georganiseerd worden. Dit heeft te maken met de ligging van het park in de stad (zoals de reclamant in onderdeel 7.4 zelf ook aangeeft). De Buitenplaats heeft primair een lokale functie voor Park 16Hoven, daarnaast wordt uitgegaan van een aantrekkende werking uit



omliggende wijken zoals Overschie en Schiebroek, op zakelijk bezoek en op recreanten die via de doorgaande fietsroutes van Rotterdam naar het buitengebied fietsen.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7.3 Vrees voor overlast

De reclamant uit zorgen over het verdwijnen van het bord waarop de meest creatieve horecaondernemer wordt gezocht, de parkeeroplossing, verkeersoverlast en afval. Tijdens een rondleiding voor zelfbouwers is de reclamant toegezegd dat de horeca om 17.00 uur zou sluiten, maar hierover heeft reclamant niets meer gehoord en vraagt zich af wat de plannen zijn. Ook de massaliteit van het paviljoen is zorgwekkend, aangezien er waterfietsen verhuurd gaan worden en verjaardagen en bruiloften georganiseerd gaan worden, wat volgens de reclamant voor overlast zal zorgen. De vraag is of er nog wel sprake is van een paviljoen, waarover op de website van Park 16Hoven gesproken wordt.

Het toekomstige terras zou bovendien zorgen voor extra lawaai terwijl er al veel lawaai is van vliegtuigen, helikopters, de voetbalvelden, scooters, honden en autoverkeer op de Van der Duijn van Maasdamweg. Ook wordt er gevreesd voor festivals en evenementen. Verder gaan er geruchten rond over de bouw van een hotel, autoverkeer in het park en dat de horeca 500 m² groot zal worden. De reclamant vraagt zich ook af wat de verhouding is tussen het bericht dat de luchthaven mogelijk verdwijnt om een groot park te creëren enerzijds en de komst van een nieuw ontwerpbestemmingsplan anderzijds. Er zijn veel tegenstrijdige geluiden en verontrustende berichten.

De reclamant vreest dat de te realiseren parkeerplaatsen bezoekers van het vliegveld aantrekken die goedkoop willen parkeren. Er is nu al dergelijke parkeeroverlast in het gebied. Verder zijn er mensen die hun auto in het park neerzetten en zorgen brommers voor overlast en onveilige situaties in het park. Het toestaan van autoverkeer in het park brengt de verkeersveiligheid nog verder achteruit.

Tenslotte zijn er zorgen over de bouw van de geplande appartementencomplexen in het park, wat stof- en geluidhinder tot gevolg heeft, en de wijze waarop de complexen ontsloten zullen worden.

Reactie

Het bord is verwijderd omdat de zoektocht naar een exploitant/ontwikkelaar voor alleen de horeca niet tot een resultaat heeft geleid. Besloten is de ontwikkeling en het zoeken van een exploitant onder te brengen bij de selectieprocedure van de ontwikkelaar voor De Buitenplaats als geheel. Deze procedure is in 2018 gestart en heeft eind maart 2019 geleid tot een resultaat. De ontwikkelaar van De Buitenplaats en de exploitant voor de horecavoorziening zijn dus inmiddels bekend.



Het benodigde aantal parkeerplaatsen zal grotendeels direct bij de horecagelegenheid worden gerealiseerd, waardoor er in het omliggende gebied geen parkeeroverlast ontstaat. Het bezoekersverkeer wordt via het Deelenpad en de Zomerbrug op de Van der Duijn van Maasdamweg afgewikkeld en de bevoorrading wordt via het Terletpad rechtstreeks op de Van der Duijn van Maasdamweg afgewikkeld. Verkeer van- en naar de horeca gaat dus niet door de woongebieden. Er zal onderzocht worden welke verkeersmaatregelen toegepast kunnen worden om de verkeersveiligheid in het park te borgen. De Van der Duijn van Maasdamweg heeft ruim voldoende capaciteit om deze extra verkeersbewegingen af te wikkelen.

De toezegging dat de horeca maar tot 17.00 uur open is blijkt na interne rondvraag niet bij ons bekend, een gerucht over een hotel evenmin. Ten aanzien van het gerucht over het autoverkeer: in de beantwoording van onderdeel 7.2 van deze zienswijze is aangegeven dat de horecagelegenheid ontsloten wordt via het Deelen- en Terletpad. Verdere openstelling van het park voor autoverkeer is niet aan de orde, behalve ten behoeve van de ontsluiting van de drie nog te realiseren appartementencomplexen. Deze liggen echter nabij bestaande wegen. De twee noordelijke gebouwen worden ontsloten op de Van der Duijn van Maasdamweg, het zuidelijke gebouw wordt ontsloten door de Beekweg. Van doorgaand verkeer in het park is daarom geen sprake.

Er is op dit moment geen duidelijkheid over het al dan niet verdwijnen van de luchthaven. Een meerderheid in de Provinciale Staten van de provincie heeft ingestemd met een onderzoek naar een andere invulling van het huidige luchthaventerrein. De uitkomsten van dit onderzoek zullen te zijner tijd bekend worden gemaakt. De bevoegdheden voor de luchthaven liggen bij het Rijk. Besluiten over het voortbestaan van de luchthaven spelen niet op korte termijn en staan los van het actualiseren van dit bestemmingsplan.

De openingstijden van de horeca worden niet in de exploitatievergunning van de horeca geregeld. Ook afvalproductie- en verwerking worden niet geregeld door een bestemmingsplan. Door het maximaliseren van de horeca en de ondersteunende voorzieningen wordt voorkomen dat er sprake is van massaliteit (het totaal van de horeca én de ondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 500 m²). Ook is nadrukkelijk bepaald dat functies als verhuur ten behoeve bruiloften en waterfietsen ondergeschikt moeten zijn aan de horecafunctie. Vanwege de maximalisering kan er maar beperkt sprake zijn van dubbelgebruik van deze functies.

Planologisch gezien dient in beginsel een richtafstand van 30 meter tussen horeca en een rustig woongebied aangehouden. In het ontwerpbestemmingsplan is een afstand van minimaal 100 meter aangehouden tot aan het woongebied. Festivals en evenementen worden niet in het bestemmingsplan geregeld, het besluit om al dan niet evenementen te organiseren wordt genomen op grond van de APV. Bij deze afweging wordt de eventuele nabijheid van woongebied uiteraard meegenomen.



Het bestemmingsplan kan niet sturen op wie er gebruik maakt van de parkeerplaatsen. Hetzelfde geldt voor verkeersoverlast en -onveiligheid. Indien hier sprake van is dan kan daar met verkeersmaatregelen op gestuurd worden. Tenslotte kan het bestemmingsplan ook niet sturen op eventuele stof- en geluidshinder bij de bouw van de appartementen.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7.4 Geen geschikte locatie voor horeca

Volgens de reclamant is de in het bestemmingsplan vastgelegde locatie niet geschikt voor horeca. Hiervoor worden diverse argumenten aangedragen. Rust, ruimte en groen gaan verloren door de komst van horeca. Verwacht wordt dat de locatie vanwege de ligging in de stad en de aanwezigheid van vergelijkbare parken in de stad (zoals het Vroesepark) geen publiek van buiten de wijk aan zal trekken en dat het initiatief daarom niet kansrijk zal zijn. Horeca nabij de geplande supermarkt is een logischere keuze. Door reclamant wordt een fragment uit het Horecagebiedsplan Overschie 2015-2016 aangehaald, waarin uitsluitend gesproken wordt over daghoreca nabij de supermarkt in Hof van Maasdam. Ook wordt door reclamant de bijlage 'wijkbeschrijvingen' uit het Horecagebiedsplan Overschie 2015-2016 aangehaald. Aan de hand van deze wijkbeschrijvingen onderbouwt reclamant dat horeca meer passend is in het gebiedstype 'gemengd woongebied', zoals nabij de supermarkt, en niet in het gebiedstype 'woongebied', zoals De Buitenplaats. Volgens de reclamant kan De Buitenplaats niet gezien worden als het gebiedstype 'publieksintensief recreatiegebied' omdat er bewoning in de buurt is.

Reactie

In de beantwoording van de voorgaande onderdelen van deze zienswijze is aangegeven dat horeca al ruim 10 jaar bestemd en wenselijk is op deze locatie, en dat er inmiddels een ontwikkelaar en exploitant geselecteerd zijn. Wij achten de komst van horeca een verrijking voor de woonwijk en noodzakelijk om de recreatieve functie van het park te versterken.

De reclamant citeert slechts een deel van het Horecagebiedsplan Overschie 2015-2016. In het horecagebiedsplan staat één alinea verder expliciet beschreven dat, naast de horeca bij de supermarkt, ook horeca wenselijk is in het publieksintensieve recreatiegebied De Buitenplaats die ondersteunend is aan het recreatieve functie. In het Horecagebiedsplan 2017-2019 zijn voor Park 16Hoven dezelfde teksten opgenomen. Daarom zijn in het ontwerpbestemmingsplan zowel nabij de supermarkt als in het park horeca mogelijk gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan is daarmee volledig in lijn met het Horecagebiedsplan.

De wijkbeschrijvingen in de bijlagen waar door reclamant naar verwezen wordt zijn meer algemeen en beschrijvend van aard. De concrete koers is per specifiek gebied beschreven. Park De Buitenplaats wordt daarbij tot het gebiedstype 'publieksintensief recreatiegebied' gerekend. In de beschrijving en algemene koers voor dergelijke gebieden staat duidelijk beschreven dat horeca in sterke mate ondersteunend (en soms zelfs essentieel) is voor de recreatieve functie.



Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7.5 Informatievoorziening

Tot slot verzoekt de reclamant om schriftelijk op de hoogte gehouden te worden van de ontwikkelingen en besluiten. Ook wordt verzocht aan te geven wanneer en op welke manier bouwvergunningen ingezien kunnen worden, en op welke manier men bezwaar kan indienen.

Reactie

Reclamant wordt op de hoogte gehouden over de verdere procedure van dit bestemmingplan, tot en met de kennisgeving na de vaststelling. Zie verder beantwoording onder 7.1 over de app 'Omgevings Alert Rotterdam en de attenderingsservice.

Voorstel

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

8. Reclamant 8, ontvangen d.d. 19 maart 2019

De zienswijze is buiten de termijn van 6 weken ingediend (17 maart 2019). Wij stellen u voor deze buiten behandeling te laten. Wel is het raadsvoorstel voorzien van een ambtelijke reactie.

8.1 Woongenot

Reclamant woont naast één van de twee zelfbouwkavels aan de Overschiese Kleiweg die in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt zijn. Op elk kavel mag één woning gebouwd worden in overwegend twee bouwlagen met een kap. Voor de kavel die het dichtst bij de reclamant ligt is aanvullend bepaald dat uitsluitend een dwarskap is toegestaan.

Het huidige woongenot van de reclamant wordt in grote mate bepaald door de tuin op het zuiden, het uitzicht en de rust in een verder drukke omgeving. Reclamant geeft aan dat de bouwmogelijkheid een serieuze negatieve invloed op dit woongenot heeft. Aangeven wordt dat er begrip is voor het standpunt van de gemeente en het woongenot van de toekomstige bewoners, maar dat er geen rekening gehouden is met het woongenot van de reclamant.

Reactie

In november 2017 is een bewonersavond georganiseerd om de verschillende varianten voor de twee zelfbouwkavels toe te lichten. De varianten gingen uit van 2 of 3 woningen. Naar aanleiding van de reacties van omwonenden, waaronder de reclamant, is bij de verdere uitwerking door de gemeente gekozen voor een variant met 2 woningen. Bij de uitwerking van de variant is zo veel mogelijk rekening gehouden met het woongenot van de reclamant. Zo is er 4 meter afstand aangehouden tussen de tuin van de reclamant en de tuin van het zelfbouwkavel en komt de toekomstige bebouwing op de zelfkavel op minimaal 12 meter afstand van de bestaande bebouwing op het perceel van de reclamant. De hoogte is beperkt tot 2 bouwlagen. Hierop is nog een kap toegestaan mits deze dwars op de Overschiese Kleiweg is gesitueerd, en het



achterste gedeelte van de toekomstige woning mag maximaal 1 bouwlaag hoog zijn. Hierdoor worden negatieve effecten op daglichttoetreding en bezonning zo veel mogelijk voorkomen. Tot slot zijn de woningen dichterbij de Overschiese Kleiweg geprojecteerd dan de bestaande rij woningen. Hierdoor is het uitzicht op het zuiden vanuit de achtertuin van de bestaande woningen zo veel mogelijk gevrijwaard. Wij zijn van mening dat hierdoor zo veel mogelijk rekening is gehouden met het woongenot van de reclamant. De gekozen variant inclusief de aanpassingen is uiteindelijk bestemd in het ontwerpbestemmingsplan.

8.2 Indieningstermijn

Reclamant geeft aan dat hij de termijn van terinzagelegging heeft gemist, omdat de attenderingsfunctie van op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/> geen notificatie heeft gegeven.

Reactie

We betreuren dat reclamant de termijn van terinzagelegging gemist heeft. De aankondiging (kennisgeving) dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt wordt standaard gepubliceerd in de lokale krant, in dit geval de Havenloods Noord, de Staatscourant (<https://www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant>) en op www.overheid.nl. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van de kennisgeving. Specifiek voor dit ontwerpbestemmingsplan is de terinzagelegging ook aangekondigd op de website van Park 16Hoven.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de voorgestelde wijzigingen als gevolg van zienswijzen stellen wij u de volgende ambtshalve wijzigingen voor.

A1. Redactionele wijzigingen

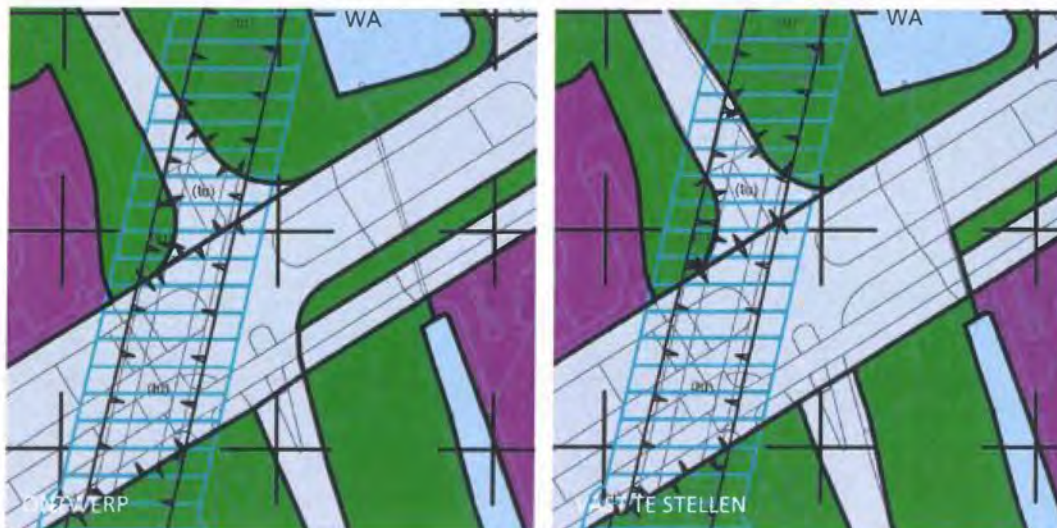
Wij stellen u voor om ondergeschikte, redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren, welke geen juridische gevolgen hebben voor de uitvoering van het plan.



Aanpassingen aan de verbeelding

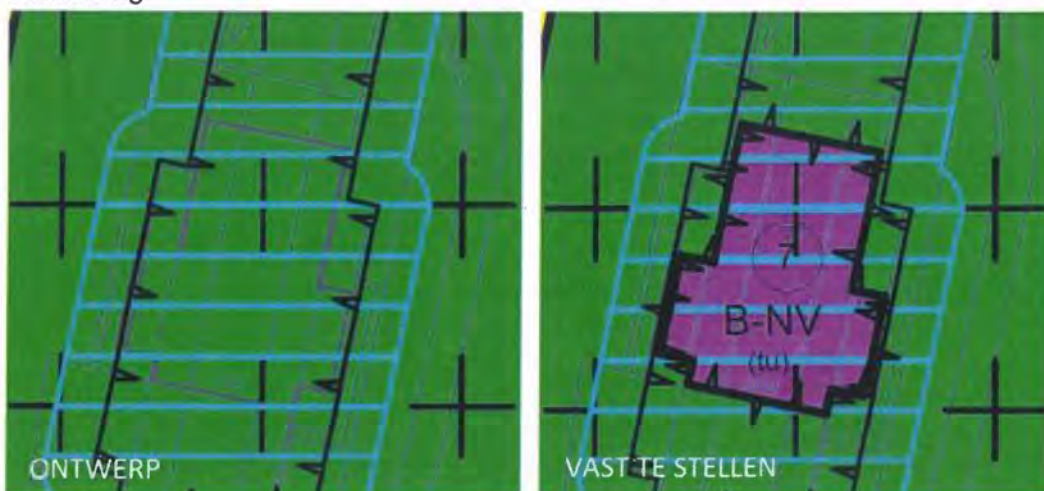
A2. Rotonde Fairoaksbaan

Wij stellen u voor de bestemming 'Verkeer – Wegverkeer' ter plaatse van de huidige kruising Bovendijk – Fairoaksbaan in die zin aan te passen dat de toekomstige rotonde binnen de verkeersbestemming past. Zie onderstaande afbeelding.



A3. Nutsvoorziening Overschie Kleiweg

Wij stellen u voor de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening op te nemen ter plaatse van de bestaande nutsvoorziening bij de kruising van de HSL met de Overschie Kleiweg, met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (7 m)'. Zie onderstaande afbeelding.



A4. Woningaantallen Hof van Maasdam

Wij stellen u het volgende voor in verband met een wijziging van inzicht wat betreft de toekomstige woningverdeling binnen Hof van Maasdam, waarbij het totaal aantal woningen binnen Hof van Maasdam niet wijzigt:

- De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden (100)' binnen de bestemming 'Woongebied – 1' in de noordoostelijke hoek van het gebied wordt gewijzigd in 'maximum aantal wooneenheden (150)';

- De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden (25)' binnen het westelijk deel van de bestemming 'Gemengd - 2' wordt gewijzigd in 'maximum aantal wooneenheden (18)';
- De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden (125)' binnen het oostelijk deel van de bestemming 'Gemengd - 2' wordt gewijzigd in 'maximum aantal wooneenheden (150)'.

Zie onderstaande afbeelding.



De voorgestelde aanpassingen leiden niet tot een hoger totaal aantal nieuwe woningen binnen het plangebied of binnen Hof van Maasdam. Het betreft slechts een aanpassing in de verdeling van de nieuwe woningen over de te ontwikkelen gronden in verband met gewenste flexibiliteit in de planvorming.

A5. Verkeersverbinding tussen parkeerplaats en Van der Duijn van Maasdamweg

Wij stellen voor de verkeersbestemming ter plaatse van de bestaande parkeerplaats op de kop van de van der Duijn van Maasdamweg uit te breiden, zodat een nieuwe verkeersverbinding tussen de parkeerplaats en de Van der Duijn van Maasdamweg mogelijk is. Zie onderstaande afbeelding.



Aanpassingen aan de regels

A6. Artikel 31 (Wonen – 1, dakterrassen)

Wij stellen u voor om:

- aan artikel 31.2.2 een nieuw lid toe te voegen: "In uitzondering van het bepaalde onder 31.2.2 onder b is tevens een dakterras toegestaan op de derde bouwlaag, bij de adressen Edward Jennerhof 23 t/m 33, Bertus Brouwerhof 5 t/m 21, Albert Sabinhof 24 t/m 29, Jonas Salkhof 2 t/m 11.

A7. Artikel 8 (Bedrijf – 4)

Wij stellen u voor om:

- aan artikel 8, lid 1, onder 'd' toe te voegen: 'waterbassins'
- in artikel 8, lid 4, onder 'b' de verwijzing naar lid 7.3.5 aan te passen, in die zin dat verwezen wordt naar lid 8.3.3.

A8. Bouwhoogte eerste bouwlaag Van der Duijn van Maasdamweg

Wij stellen u voor om:

- aan artikel 10 (Gemengd -1), onder 10.2.2 een nieuw lid op te nemen, luidende: 'De bouwhoogte van de eerste bouwlaag aan de zijde van de 'Van der Duijn van Maasdamweg' moet minimaal 3.20 meter hoog zijn'.
- artikel 11 (Gemengd – 2), lid 2.2, onder 'b' als volgt aan te passen: 'de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van woningen aan de Van der Duijn van Maasdamweg moet minimaal 3.20 meter hoog zijn';
- aan artikel 31 (Wonen – 1), aan lid 2.2 een nieuw sub toe te voegen, luidende: 'De bouwhoogte van de eerste bouwlaag aan de zijde van de 'Van der Duijn van Maasdamweg' moet minimaal 3.20 meter hoog zijn'.
- De bepaling 'de bouwhoogte van de eerste bouwlaag is minimaal 3.2 meter' te verwijderen uit artikel 37 (Wonen – 7), lid 2.2, artikel 38 (Wonen – 8), lid 2.2 en artikel 39 (Wonen – 9), lid 2.2;
- Artikel 42 (Woongebied – 1), lid 2.2, onder 'b' als volgt aan te passen: de bouwhoogte van de eerste bouwlaag aan de 'Van der Duijn van Maasdamweg' moet minimaal 3.20 meter hoog zijn;
- Artikel 43 (Woongebied – 2), lid 2.2, onder 'b' als volgt aan te passen: de bouwhoogte van de eerste bouwlaag aan de 'Van der Duijn van Maasdamweg' moet minimaal 3.20 meter hoog zijn.

A9. Slagbomen

Om slagbomen bij parkeerterreinen mogelijk te maken in De Buitenplaats stellen wij u voor om:

- aan artikel 22 (Tuin – 2), lid 2.1 (bouwregels), onder 'a' toe te voegen: 'slagbomen'
- aan artikel 12 (Groen), lid 2.1 (bouwregels), onder 'a' toe te voegen: 'slagbomen'.



A10. Artikel 46 (Waarde – Archeologie 3)

Wij stellen u voor artikel 46, lid 3.1 in die zin aan te passen dat een oppervlaktemaat van 200 m² bepaald is, in plaats van 100 m².

A11. Bijlage beleidskader biologische veiligheid

Wij stellen u voor bovengenoemd beleidskader toe te voegen aan de bijlagen van de regels, en vanuit de begripsbepaling in artikel 1.10 een verwijzing te maken naar deze bijlage.

A.12. Maximale hoogte van een bouwlaag

Wij stellen voor artikel 52 (algemene bouwregels), lid 7 in die zin aan te passen dat de maximale goothoogte van een bouwlaag voor een woonfunctie 4 meter bedraagt in plaats van 3,5 meter.

A13. Terugliggende bovenste bouwlaag

Wij stellen voor aan artikel 52 (algemene bouwregels) een nieuw lid 11 toe te voegen, luidende:

'Wanneer op grond van de regels een terugliggende vierde dan wel vijfde bouwlaag is toegestaan moet deze passen binnen een kapprofiel met hellingshoeken van 60 graden'.

A14. Woningaantal hoofdgebouw De Buitenplaats

Wij stellen voor om artikel 38 (Wonen – 8), lid 2.2 onder 'c' in die zin aan te passen dat minimaal 30 en maximaal 42 woningen zijn toegestaan (het maximum aantal woningen (70) gerekend met de bestemming Wonen – 9 wijzigt niet).

Aanpassingen aan toelichting**A15. Hogere waarden**

Wij stellen u voor paragraaf 7.4.3.4 over de aan te vragen hogere waarden aan te passen aan het te wijzigen hogere waarden-besluit als gevolg van de herverdeling van de woningen binnen Hof van Maasdam (ambtshalve aanpassing A4).

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Dit bestemmingsplan maakt de verdere ontwikkeling van Park 16Hoven mogelijk. De gronden in het te ontwikkelen gebied zijn in eigendom van de gemeente. Voor het gebied is een grondexploitatie opgesteld. In deze grondexploitatie zijn alle kosten en opbrengsten in beeld gebracht. Gelet op de eigendomssituatie van de gemeente, kan door middel van gronduitgifte gestuurd worden op het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve anderszins verzekerd waardoor afgezien kan worden van het vaststellen van een exploitatieplan. Voor het overige legt dit bestemmingsplan de feitelijke situatie vast of worden de planologische mogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan en de door de raad vastgestelde Actualisatie Masterplan 16Hoven (2017) overgenomen.



Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

De secretaris,

V.J.M. Rooden

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan "Zestienhoven";
- Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
- Bijlage 3: ingekomen zienswijzen;
- Bijlage 4: namenlijst reclamanten;
- Bijlage 5: advies gebiedscommissie Overschie d.d. 22 maart 2018.



Bestemmingsplan Zestienhoven

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 april 2019
(raadsvoorstel nr. 19bb17519);

gelet op Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzen met nummer 1.3, 1.5, 1.6, 2.2, 2.4, 2.5, 2.6, 3.3, 3.7, 4, 5.2, 5.3, 6 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen met nummer 1.1, 1.2, 1.4, 1.7, 1.8, 2.1, 2.3, 2.7, 3.1, 3.2, 3.4, 3.5, 3.6, 5.1, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 ongegrond te verklaren;
3. de zienswijze met nummer 7.5 ter kennisgeving aan te nemen;
4. de zienswijze met nummer 8 buiten behandeling te laten;
5. het bestemmingsplan "NL.IMRO.0599.BP1100Zestien-va01" met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders, met dien verstande dat het bestemmingsplan als volgt gewijzigd wordt:

I. Aan Hoofdstuk 3 van de regels, een nieuw artikel toe te voegen, luidende:

Artikel XX Algemene wijzigingsregels

wetgevingszone - wijzigingsgebied

Ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bouwregels van de bestemming "Verkeer-Parkeerterrein" wijzigen, in die zin dat ter plaatse de bouw van een tweelaagse parkeervoorziening (begane grond en parkeerdek) is toegestaan, onder voorwaarde dat de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt.



II. Op de verbeelding de aanduiding 'wetgevingszone- wijzigingsgebied' op te nemen ter plaatse van onderstaande locatie:



III. De toelichting van het bestemmingsplan hier op aan te passen.

6. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 juli 2019.

De griffier,

De voorzitter,

