



Gemeente Rotterdam
dS+V

BESTEMMINGSPLAN

BOOMGAARDSHOEK



Gemeente Rotterdam
dS+V

BESTEMMINGSPLAN

BOOMGAARDSHOEK

Opgesteld door:

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

februari 2007
printdatum 5 februari 2007

Vastgesteld d.d. 26 april 2007

Goedgekeurd d.d. 7 augustus 2007

Onherroepelijk d.d. 5 oktober 2007

INHOUD

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

I TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1	Inleiding	11
1.1	Aanleiding	11
1.2	Ligging en begrenzing	11
2	Beleid	13
2.1	Vigerend bestemmingsplan	13
2.2	Overheidsbeleid	13
2.2.1	Rijksbeleid	13
2.2.2	Ruimtelijk plan Regio Rotterdam 2020 (2005)	14
2.2.3	Gemeentelijk beleid	15
2.2.4	Waterplan Rotterdam 2000-2005	15
2.2.5	Concept Ontwikkelingsvisie Hoogvliet	15
2.2.6	Wijkvisie Boomgaardshoek	15
3	Gebiedstypering	17
3.1	Geschiedenis	17
3.1.1	Ontstaan en ontwikkeling van Boomgaardshoek	17
3.1.2	Archeologie	17
3.2	Huidig gebruik	20
3.2.1	Wonen	20
3.2.2	Openbare ruimte	20
3.2.3	Verkeer en vervoer	21
3.2.4	Winkelcentrum en bedrijven	21
3.2.5	Voorzieningenstructuur	22
4	Planbeschrijving	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Verkeer en vervoer	23
4.3	Bedrijven en winkels	23
4.4	Nieuwe ontwikkelingen	24
4.5	Overige voorzieningen	24
4.6	Monumenten	24
4.7	Straalpad	24
4.8	Juridische regeling	24
5.	Water	27
5.1	Beleidskader Water	27
5.2	Samenwerking met de waterbeheerder	28
5.3	Huidige watersysteem	28
5.4	De wateropgave	29
6.	Milieu	31
6.1	Beleid	31
6.2	Geluid	31
6.2.1.	Wegverkeer	31
6.2.2.	Railverkeer	32
6.2.3.	Luchtvaart	32
6.2.4.	Industrielawaai	32
6.2.5.	Conclusie	32
6.3	Bodem	33
6.4	Luchtkwaliteit	34
6.5	Externe veiligheid	35
6.5.1.	Transport gevaarlijke stoffen over weg	36
6.5.2.	Transport gevaarlijke stoffen over rail	36
6.5.3.	Transport gevaarlijke stoffen over water	36
6.5.4.	Leidingen	36

	6.5.5. LPG-tankstations	37
	6.5.6. Inrichtingen	37
	6.5.7. Vuurwerkopslaglocaties	37
6.6	Flora en Fauna	37
6.7	Duurzaamheid	38
7	Sociale veiligheid en leefbaarheid	39
8	Handhaving	41
9	Financiële uitvoerbaarheid	43
10	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
10.1	Vooroverleg ex artikel 10 B.r.o.	45
10.2	Inspraak ex artikel 6A W.R.O.	53

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Rotterdam heeft in 2001 een begin gemaakt met het actualiseren van vigerende bestemmingsplannen voor een groot deel van haar grondgebied. Deze actualisering is mede ingegeven door de te verwachten wijziging van de WRO, waarbij de termijn van orde van tien jaren een fatale termijn zal worden. De taak kan daarnaast niet los worden gezien van de, mede met het oog op een betere serviceverlening naar de burger toe, in gang gezette actualisering en digitalisering van bestemmingsplannen binnen de gemeente.

Deelgemeente Hoogvliet

Binnen de deelgemeente Hoogvliet wordt een groot deel van de bestemmingsplannen vernieuwd in het kader van de herstructurering. Aan een ander gedeelte wordt door de gemeente Rotterdam op reguliere basis gewerkt. Het bestemmingsplan "Boomgaardshoek" is zo'n plan.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gesitueerd aan de zuidzijde van de gemeente Rotterdam in de deelgemeente Hoogvliet. De westkant van het plangebied wordt scherp begrensd door de bovengrondse metro. Dit is de noord-zuidverbinding met de stad Spijkenisse en met het intercitystation van Schiedam. Aan de overzijde van de metro ligt de wijk Middengebied, deze wijk is de verbinding tussen het metrostation en het centrum. Ten noorden van het plangebied ligt de wijk Tussenwater. Dit is een relatief nieuwe woonwijk uit het einde van de jaren negentig. Aan de oostkant vormt de reservering voor de autosnelweg A4 een duidelijke grens van de woonbebouwing van de wijk. Ten zuiden van het plangebied ligt de wijk Zalmplaat. Dit is een wijk uit eind jaren 60.

Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied en de directe omgeving weergegeven.



Ligging plangebied

Bron: Grote Provincie Atlas Zuid-Holland (1:25.000), Wolters-Noordhoff, 1990

2 Beleid

2.1 Vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemmingsplannen “Poortugaal Boomgaardshoek 1e herziening” (vastgesteld door de raad op 28 maart 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 juni 1979) en “Rotterdam Boomgaardshoek 1e herziening” (vastgesteld door de raad op 13 juli 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten eveneens op 12 juni 1979) zijn gedetailleerde plannen waarmee de gemeenten Rotterdam en Poortugaal destijds de bebouwing van dit gedeelte van Hoogvliet mogelijk maakten. Vóór de herziening had een groot deel van de gronden die deel uitmaken van deze bestemmingsplannen de bestemming “uit te werken woonbestemming”. Het bestemmingsplan is destijds herzien omdat het merendeel van de uit te werken woningen inmiddels gebouwd is en om het kaartbeeld van de rest van de wijk aan te passen aan de werkelijke situatie. Door de gemeente Rotterdam wordt de actualisering van het bestemmingsplan aangegrepen om van de twee plannen één plan te maken. Bovendien zullen de op stapel staande kleinschalige ingrepen in de bebouwde omgeving zoveel mogelijk worden vastgelegd, afhankelijk van de stand van de besluitvorming hierover.

2.2 Overheidsbeleid

2.2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte omvat de visie van het Kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland in de komende decennia. Hiermee is het ruimtelijke beleid tot 2020 vastgelegd met een doorkijk tot 2030. De Nota heeft een strategisch karakter en richt zich op de hoofdlijnen van het beleid. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid kan worden samengevat als: ruimte scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Gelet op de beperkte ruimte in Nederland dient dit efficiënt en duurzaam te geschieden. Het kabinet heeft gekozen voor een dynamisch en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid, met als uitgangspunt ‘decentraal waar dat kan, centraal waar dit moet’. Het accent ligt daarbij op ‘ontwikkeling’ in plaats van op ‘ordening’. De Nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Daarbij hoort een aangepaste verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. Samenspel tussen overheden, maatschappelijke organisaties en burgers wordt nodig geacht om problemen effectief aan te pakken en kansen beter te benutten.

Aan decentrale overheden en andere betrokkenen wordt - anders dan tot nu toe het geval was - meer ruimte gelaten om tot maatwerkoplossingen te komen. Verantwoordelijkheden worden daarbij zo dicht mogelijk bij burgers en betrokken partijen gelegd.

Als uitgangspunten van de Nota Ruimte gelden:

- ontwikkelingsplanologie;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- terugdringen van regeldichtheid en vergroten van transparantie door deregulering;
- de uitvoeringsgerichtheid van het beleidsstuk.

Daar waar wordt gesproken over ruimtelijke kwaliteit gaat het in de visie van het Kabinet om gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. *Gebruikswaarde* heeft betrekking op de mate waarin ruimte op een zodanige wijze voor verschillende functies kan worden benut dat zij elkaar versterken. *Belevingswaarde* betreft vooral de leefomgeving en heeft betrekking op cultureel besef en diversiteit, de menselijke maat, de aanwezigheid van karakteristieke kenmerken en schoonheid. Bij *toekomstwaarde* gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpasbaarheid en flexibiliteit in de tijd.

In de Nota zijn door het kabinet nadere eisen gesteld welke een rol spelen bij de afwegingen die de decentrale overheden moeten maken. Deze eisen hebben betrekking op gezondheid, veiligheid, verontreiniging, natuur en milieu (de zogenaamde basiskwaliteiten) en zijn bindend voor alle bij de planontwikkeling en -uitvoering betrokken partijen. Voorbeelden van deze eisen zijn het locatiebeleid en de watertoets. Het kabinet waarborgt de basiskwaliteit door actief het belang van een aantal meer financiële principes op te nemen in het nationale ruimtelijke beleid.

Zo zal bijvoorbeeld gelden dat er géén afwenteling van negatieve effecten van nieuwe activiteiten mag plaatsvinden op het bestaande ruimtegebruik en op functies zoals water, natuur en infrastructuur. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer van nieuwe activiteiten zorgt voor opheffing van de ontstane knelpunten ("de veroorzaker betaalt"). Tevens geldt als uitgangspunt dat decentrale overheden samen met marktpartijen verantwoordelijk zijn voor de kosten van de benodigde groenvoorzieningen, verkeers- en vervoerontsluiting en andere investeringen die samenhangen met nieuwe bouwactiviteiten. Decentrale overheden zijn vrij om een eigen aanvullend beleid te formuleren, mits dat niet strijdig is met (ruimtelijke) beleidsdoelen. De decentrale overheden kunnen daarmee maatwerk leveren en inspelen op specifieke problemen.

Zowel de vier grote steden als de middelgrote steden hebben te maken met sociaal-economische en sociaal-culturele problemen, waardoor de leefbaarheid is teruggelopen. Bovendien bestaat er een tweedeling tussen een relatief arme multiculturele stad en een relatief rijk, autochtoon ommeland. De Nota schept voorwaarden om middengroepen voor de stad te behouden. Steden dienen veilig te zijn, een breed scala aan voorzieningen te kennen en meer variatie in het aanbod aan woningen te bieden. Van de totale uitbreiding van de woningvoorraad met 360.000 woningen voor 2030, moet 40 procent plaatsvinden binnen het huidige stedelijke gebied. Herstructurering, stedelijke vernieuwing en transformatie van steden is derhalve van grote betekenis. Daarbij dient ook voldoende aandacht te worden besteed aan ruimte voor (dag)recreatie. Provincie en gemeenten moeten daarom voldoende ruimte reserveren en creëren voor ontspanningsmogelijkheden.

Nota Wonen

De Nota Wonen: Wonen in de 21e eeuw (2000) is opgezet onder het motto "de burger centraal". Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de individualisering van de samenleving. De nota gaat uit van:

- meer keuzevrijheid voor burgers;
- aandacht voor maatschappelijke waarden;
- betrokken overheid bij beheerste marktwerking.

Aan de hand van deze drie uitgangspunten zijn vijf kernthema's benoemd:

- zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- wonen en zorg op maat bevorderen;
- stedelijk woonklimaat verbeteren;
- groene woonwensen faciliteren.

De Nota Wonen geeft richting aan veranderingen in het woningbouwbeleid. Van de kwantitatieve woningbouwspanningen vanuit de VINEX wordt nu de weg ingeslagen van de kwalitatieve woningbouw. Daarbij speelt de overheid een andere, meer betrokken rol. In de interactieve samenleving zal de overheid het in toenemende mate van wilsovereenstemming moeten hebben. Het gaat om het principe van prestatie en tegenprestatie die als basis dient voor transacties tussen de partijen. Dit wil niet zeggen dat er geen wetgeving meer noodzakelijk is. Er wordt in deze nota een integrale ordeningswet gepresenteerd: de Woonwet. Deze zal in de komende jaren worden ingevoerd. Het doel van deze wet is het stelsel onder het woonbeleid integraal en wettelijk te verankeren. Daarmee worden als het ware het speelveld en de spelregels afgebakend, waarbinnen het spel gespeeld kan worden.

2.2.2 Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (2005)

Het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam (RR2020) is opgesteld in opdracht van de stadsregio Rotterdam en de provincie Zuid-Holland. Het betreft een strategisch ruimtelijk ontwikkelingsprogramma voor de regio Rotterdam voor de periode van 2005 tot 2020. Het behelst enerzijds een herziening van het Streekplan Rijnmond van de provincie Zuid-Holland en anderzijds een uitvoeringsgericht Regionaal Structuurplan voor de stadsregio Rotterdam.

Het bestemmingsplan Boomgaardshoek behelst een conserverend plan dat past binnen de kaders van het RR2020. Op de schaal van geheel Hoogvliet past de binnen dit bestemmingsplan beoogde regeling binnen de opgave die in het RR2020 is gesteld om een veelzijdig woonmilieu te creëren en te komen tot een differentiatie van de woningmarkt. Er wordt een trendbreuk voorgestaan ten aanzien van de herstructurering van de naoorlogse tuinsteden, waaronder hoogvliet.

Het belang wordt benadrukt om deze wijken te verdunnen door het slooptempo te verhogen en eengezinswoningen in een stedelijk of urbane setting terug te bouwen. Hoewel Boomgaardshoek zelf geen herstructureringswijk betreft, vormt het weldegelijk een belangrijke bijdrage aan het creëren van een het gewenste veelzijdige woonmilieu.

2.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (RPR 2010)

Het gemeentelijk structuurplan RPR 2010, in maart 2001 door de gemeenteraad vastgesteld, heeft de gemeente Rotterdam het kader om gericht aan de stad te werken. Het RPR 2010 is een plan voor het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam. Het havengebied ten westen van de Maastunnel (de Schiehaven-Müllerpier uitgezonderd) komt hierin niet aan de orde. Evenmin gaat het plan uitgebreid in op de ruimtelijke planvorming in de regio. Hiervoor bestaan andere plannen, zoals het Havenplan, het Streekplan van de provincie Zuid-Holland, het ROM-Rijnmond-programma en het rapport 'De Haalbare Kaart', dat zich richt op de ruimtelijk-strategische opgaven in de Stadsregio Rotterdam. Wel komen in het RPR 2010 de raakvlakken met het havengebied en de regio aan de orde. Het RPR 2010 geeft voor het plangebied van dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen aan.

2.2.4 Waterplan Rotterdam 2000-2005

Het Ministerie van Verkeer en Waterstaat bepleit in haar Vierde Nota Waterhuishouding (Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, 1997) om gebiedsgericht een nota met een gemeenschappelijke visie over de waterhuishouding op te stellen. Het betreft een gemeenschappelijke visie van de gemeente, de waterschappen en andere actoren in het veld van de waterhuishouding. Het Waterplan Rotterdam 2000-2005, vastgesteld in oktober 2000, is zo'n nota voor het stedelijk gebied van Rotterdam. Deze is gebaseerd op een integrale beschouwing van het systeem van oppervlaktewater en ondiep grondwater en het afvalwatersysteem vanaf inzameling en tot en met de zuivering. Het is deze nota waaraan de gegevens en het beleid in de planbeschrijving onder paragraaf 4.7 "Water" zijn ontleend.

2.2.5 Concept Ontwikkelingsvisie Hoogvliet

In de concept Ontwikkelingsvisie Hoogvliet, waarvan de wijk Boomgaardshoek deel uitmaakt, wordt een integrale beleidsvisie voorgesteld en uitgewerkt voor de deelgemeente Hoogvliet. Burgers, bestuurders, corporaties, maatschappelijke organisaties en bedrijven in Hoogvliet delen de gemeenschappelijke ambitie om samen een nieuwe stad aan de Oude Maas te creëren. Daarbij gaat het om een goede stedenbouwkundige structuur, woningbouw die afgestemd is op de wensen van de zittende en nieuwe burgers van Hoogvliet en voorzieningen die integraal, duurzaam en passend bij de verschillende schaalniveaus worden herontwikkeld.

Deze ambitie is een reactie op een periode van bezinning (1990-1995), waarin nagedacht is over de toekomst van de deelgemeente. Deze periode werd voorafgegaan door een lange periode (1950-1990) van "hollen en stilstaan". Het hollen was de drive achter de woningbouwproductie, het stilstaan werd steeds opnieuw ingegeven door de vele calamiteiten als gevolg van de aanwezigheid van de grootschalige petrochemische industrie in de 'voortuin' van Hoogvliet (het Botlekgebied).

Steeds weer vormde de zware overlast van de aanwezige industrie een van de bepalende ingrediënten voor de discussie of verdere groei van Hoogvliet gewenst was. Sinds 1995 wordt ernaar gestreefd om een stad met een eigen karakter en identiteit in nauwe samenwerking te creëren. In de concept Ontwikkelingsvisie Hoogvliet is een ruimtelijke indeling aangegeven. Boomgaardshoek en middengebied vormt daarbij één van de zes ruimtelijke eenheden binnen de deelgemeente Hoogvliet. In de wijkvisie Boomgaardshoek is invulling gegeven aan de beleidslijnen uit de concept Ontwikkelingsvisie Hoogvliet.

2.2.6 Wijkvisie Boomgaardshoek

De "Wijkvisie Boomgaardshoek" is tot stand gekomen door een samenwerkingsverband tussen de deelgemeente Hoogvliet, Início, het Centrum voor Onderzoek en Statistiek en een aantal sleutelpersonen uit de wijk (mensen die een zekere deskundigheid over de wijk in huis hebben). Deze wijkvisie omvat een visie met de belangrijkste toekomstige ontwikkelingen voor Boomgaardshoek. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn het behoud van het groene karakter van de wijk, het integrale karakter van de aanpak, differentiatie in bevolkingssamenstelling en draagvlak voor de visie onder de bewoners. Het gebied van de wijkvisie omvat de wijk Boomgaardshoek. De tijdhorizon van de wijkvisie is 2005 met een doorkijk naar 2010. In hoofdstuk 4 van deze toelichting komt de wijkvisie inhoudelijk uitgebreid aan de orde.

3 Gebiedstypering

3.1 Geschiedenis

3.1.1 Ontstaan en ontwikkeling van Boomgaardshoek

Bij de bouw van Hoogvliet, na de oorlog, werd als uitgangspunt het scheiden van functies zoals wonen, werken, verkeer en recreatie gekozen. Ook was er een tendens om eenvoudige ordeningsmotieven te gebruiken in het ontwerp van nieuwe stedelijke gebieden. Voor Hoogvliet werd door de toenmalige Dienst Stadsontwikkeling een plan gemaakt, dat in 1955 door de gemeenteraad werd vastgesteld. Hoogvliet is volgens dit plan opgebouwd uit acht wijken in een cirkel rond een centrum. De wijken worden van elkaar gescheiden door groenzones, waarin ook de belangrijkste wegen liggen en groenvoorzieningen op wijkniveau. Door deze opzet kregen de wijken relatief korte verbindinglijnen naar het centrum en kon in de wijken zelf worden volstaan met kleinere winkelcentra voor de dagelijkse levensbehoeften. De bouw van naoorlogs Hoogvliet begon in Nieuw Engeland en is vervolgens na de bouw van Digna Johannapolder (in 1958) eind jaren vijftig, begin jaren zestig gestart in Westpunt, Oudeland en Meeuwenplaat. Rond 1963 werd de eerste fase van het centrum voltooid. In 1966 werd begonnen met de bouw van Zalmplaat. De bouw van het Middengebied vond plaats in drie verschillende perioden: de zuid-westkant is voltooid in 1974, de oostkant is gebouwd in 1977 en het noorden is eind jaren tachtig verrezen. Eind jaren '70 begin jaren '80 is een start gemaakt met de bouw van Boomgaardshoek. Na de gemeentelijke herindeling van 1985 valt de wijk onder deelgemeente Hoogvliet, waar het voorheen gemeente Poortugaal was.

Boomgaardshoek is vrijwel geheel in de jaren '80 gebouwd. In tegenstelling tot de heldere en ruim opgezette stedenbouwkundige structuur in de overige Hoogvlietse wijken, is in Boomgaardshoek vrijelijk geëxperimenteerd met woonerven, doodlopende straatjes en het handhaven van bestaande elementen zoals dijklichamen en sloten.

Door de opzet in woonerven en de gefaseerde bouw bestaat de wijk uit vele kleine buurtjes. In tegenstelling tot de andere Hoogvlietse wijken wordt in Boomgaardshoek geen hoogbouw aangetroffen; het merendeel van de wijk bestaat uit eengezinswoningen. Het woonmilieu van de wijk kan beschouwd worden als 'tuinstad met overwegend laagbouw'. De ruime en 'landelijke' opzet van de wijk moest duidelijk concurrerend zijn met verder gelegen forensendorpen en plaatsen.

De gemeente Poortugaal, onder wier verantwoordelijkheid Boomgaardshoek tot stand is gekomen, heeft niet kunnen voorkomen dat onder druk van de grondexploitatie de woningdichtheid hoger is dan aanvankelijk gepland. Hierdoor is in de wijk weinig ruimte over voor zich wijzigend gebruik.

3.1.2 Archeologie

Beleidskader

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

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

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

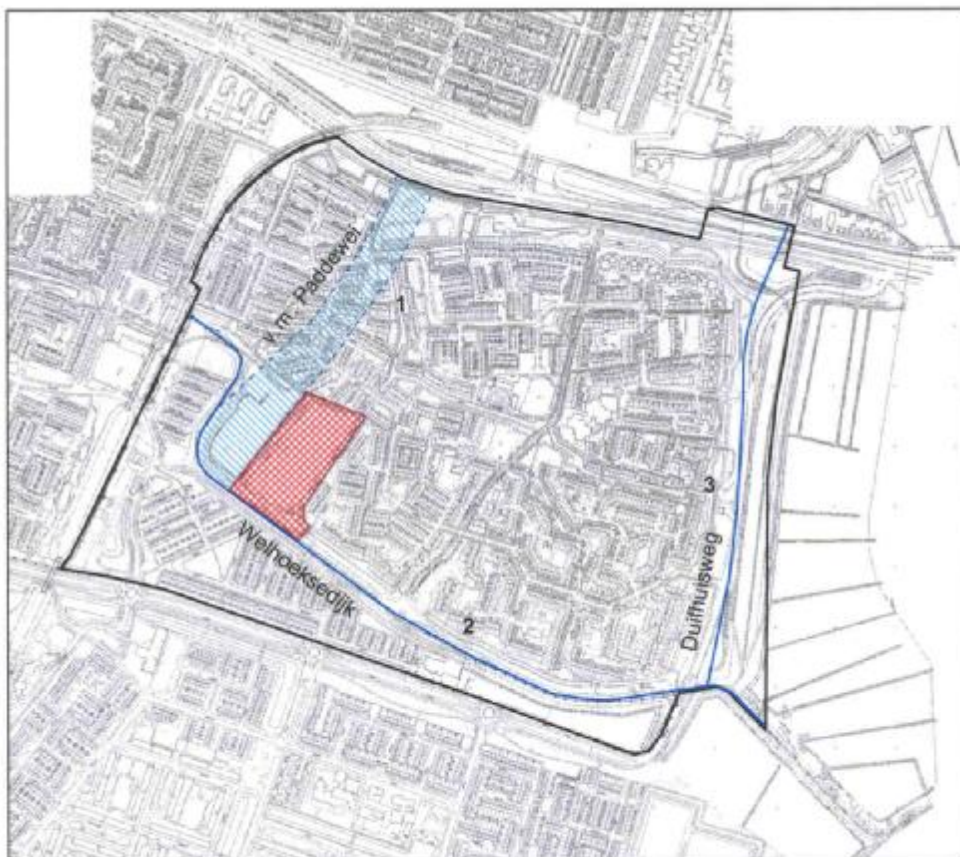
Het bovenstaande sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het "Verdrag van Malta" is ontwikkeld. Momenteel worden door de provincie bij de beoordeling van bestemmingsplannen met betrekking tot de archeologie de volgende beleidsinstrumenten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

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

Bewoningsgeschiedenis

Over de bewoningsgeschiedenis van plangebied Boomgaardshoek-Middengebied in de prehistorie, de Romeinse tijd (begin jaartelling -350 na Christus), de Vroege Middeleeuwen (350-1000) en Late Middeleeuwen A (1000-1250) is weinig bekend. In het bestemmingsplangebied bevinden zich vier vindplaatsen die dateren uit de Romeinse tijd en de Late Middeleeuwen A. Van het aangrenzende gebied rondom Poortugaal is daarentegen het nodige bekend. Talrijke vindplaatsen met bewoningssporen uit de IJzertijd (800 voor Christus-begin jaartelling), de Romeinse tijd, Vroege en Late Middeleeuwen zijn hier onderzocht. Aangezien het bestemmingsplangebied een vergelijkbare bodemkundige gesteldheid heeft als het gebied rond Poortugaal mogen ook in het plangebied en omgeving resten uit genoemde perioden verwacht worden.

Het bestemmingsplangebied maakt deel uit van het rond 1180 ingedijkte land Welhoek. De dijken in het gebied werden in ieder geval vanaf de 14^{de} eeuw als woonplaats benut: de Welhoeksedijk, het dijklichaam ter hoogte van de huidige Duifhuisweg en een voormalig dijktracé (dijkzaat) genaamd Paddewei (afb. 2).



Afb. 2. Plangebied Boomgaardshoek-Middengebied, met daarin aangegeven de (voormalige) dijktracés 1, 2 en 3 en het terrein zoals vermeld op de provinciale AMK.

Archeologische verwachtingen

Gelet op de archeologische rijkdom en de vergelijkbare bodemkundige gesteldheid van het nabijgelegen Land van Poortugaal is de archeologische potentie van het bestemmingsplangebied hoog. De reeds bekende vindplaatsen in het gebied ondersteunen dit. De vindplaatsen bevinden zich onder en in de omgeving van de stortplaats langs de Welhoeksedijk en hebben ertoe geleid dat dit terrein op de AMK als terrein van hoge archeologische waarde staat vermeld. Ook de (tracés van de voormalige) dijken zijn van archeologische waarde.

Aanbevelingen

Voor de op de plankaart aangegeven deelgebieden A,B,C en D geldt een vrijstellingsbevoegdheid en een aanlegvergunningvereiste voor bouwwerkzaamheden respectievelijk graafwerkzaamheden die dieper reiken dan respectievelijk NAP (deelgebied A), 2,00 meter boven NAP (voor deelgebied B en C) en 1,40 meter beneden NAP (deelgebied D). Voor de rest van het plangebied (gebied E) geldt een vrijstellingsbevoegdheid en een aanlegvergunningvereiste voor bouwwerkzaamheden respectievelijk graafwerkzaamheden die een terreinoppervlak groter dan 200 vierkante meter beslaan.



3.2 Huidig gebruik

3.2.1 Wonen

Boomgaardshoek wordt gekenmerkt als “een tuinstad met overwegend laagbouw.” Er is sprake van woonerven en volwassen groenstructuren. De wijk telt ca. 5.900 inwoners en heeft een woningbestand van 2106 woningen. Meer dan de helft van de woningen in Boomgaardshoek is eigendom van de bewoners zelf. Daarnaast is 42% van de woningbouwcorporaties. Er zal in de toekomst veel verandering optreden in de eigendomsverhoudingen omdat veel huizen van de woningbouwcorporaties momenteel aan de huurders te koop aangeboden worden. De wijk kenmerkt zich als een groene wijk met een prettig woonklimaat. Het tuinstedelijk karakter en de binding van de bewoners aan de wijk vormen de sterkste punten van de wijk.

In de huidige situatie is binnen Hoogvliet nauwelijks differentiatie van woonmilieus. Dit heeft te maken met de oorspronkelijke opzet en snelle bouwtijd. Er is onderscheid te maken naar deelgebieden waar sprake is van menging van hoog- en laagbouw en wijken waar overwegend laagbouw te vinden is. In Hoogvliet zijn overwegend drie woningtypen vertegenwoordigd; de klassieke 70’er jaren eengezinswoningen, de portiek-etageflat en enkele hogere flats met lift. Als speciaal type zijn de dijkwoningen aan het dijklint te onderscheiden. Er is een tekort aan ouderenwoningen, waardoor de ouderen elders in Hoogvliet woonruimte moeten zoeken. Een ander gevolg van de uniformiteit van de woningvoorraad is dat mensen met een wat hoger inkomen die binnen Boomgaardshoek wooncarrière willen maken dat nauwelijks kunnen door het gebrek aan duurdere huur- en koopwoningen. Deze ontwikkelingen schaden de binding van mensen aan de wijk.

Hoogvliet heeft te veel van hetzelfde en te weinig voor de toekomst. Investeren in kwaliteit en het weghalen van het niet bij deze tijd passende huisvestingsaanbod is het motto. Daarbij moet ervoor gezorgd worden dat iedereen die in Hoogvliet wil blijven wonen, passende woonruimte vindt. Het maken van een wooncarrière binnen Hoogvliet moet mogelijk zijn. In de wijken buiten Boomgaardshoek zal dan ook grootschalige nieuwbouw plaatsvinden, waarbij aan deze eisen voldaan zal worden.

3.2.2 Openbare ruimte

Groenstructuur

Boomgaardshoek is een wijk met een groen karakter. Het meeste openbare groen bevindt zich in de randen van de wijk en vormt de groene buffer met de hoofdverzamelwegen Groene Kruisweg, Duifhuisweg en de Aveling. Verder ligt verspreid in de wijk een aantal grasvelden met bomen, veelal zijn hier ook speelplekken gesitueerd. De wegen en erven binnen de wijk worden begeleid door bomen.

Tegenover Boomgaardshoek, aan de overzijde van de Duifhuisweg, ligt een groter groengebied dat Hoogvliet van de gemeente Albrandswaard scheidt. Karakteristiek voor Boomgaardshoek is de aanwezigheid van het oude dijklichaam Welhoeksedijk/ Hoogvlietsedijk. De Welhoeksedijk vindt zijn oorsprong in Portugaal en loopt door Boomgaardshoek om vervolgens te eindigen bij metrostation Hoogvliet.

Het groen wordt in de huidige situatie veelal als saai en eentonig ervaren. Verhogen van de kwaliteit van het groen kan onder andere gezocht worden in het vergroten van de belevingswaarde door variatie en duidelijke inrichtingsconcepten waardoor identiteit ontstaat. Variatie kan door het aanbrengen van een duidelijke zonering: natuurlijke landschapstypen moeten benadrukt worden en zoveel mogelijk tot hun recht komen. Ook is variatie mogelijk door het aanbrengen van accenten: water/groen/bouwen. Ook kan gewerkt worden met afwisselende beplanting of beplanting met een grote belevingswaarde. Kwaliteit kan in mooie boomstructuren gezocht worden, maar ook een bloeiende berm, een natuurlijk grasveld, of een interessante oevervegetatie kunnen het kwaliteitsbeeld bepalen.

Water

De watergangen in Boomgaardshoek zijn een opvallend element van de groen- en waterstructuur. Zij verdelen de wijk in buurten die hierdoor op een aantal plaatsen door middel van bruggetjes met elkaar verbonden zijn (langzaam verkeer routes). Eventuele toevoeging van nieuwe waterpartijen en het aanleggen van natuurlijke oevers, zoals aangegeven in het Waterplan Rotterdam 2000-2005, worden overwogen bij de herinrichting van buurten in het kader van natuurontwikkeling.

Speelplekken

Speel- en verblijfsplekken voor de jeugd van verschillende leeftijden vormen een belangrijk onderdeel van een leefbare buurt. Niet iedereen is echter altijd blij met een dergelijke voorziening voor de deur. Bovendien kunnen deze plekken ten koste gaan van andere functies, zoals parkeervoorzieningen. In Boomgaardshoek zijn 32 officiële speelplekken. Volgens het speelplekkenplan zal het aantal speelplekken in de komende jaren naar een lager aantal worden teruggebracht. De speelplekken die overblijven zullen vernieuwd worden en veel meer kwaliteit krijgen.

3.2.3 Verkeer en vervoer

Openbaar vervoer

Ten westen van Boomgaardshoek loopt de metrolijn richting Rotterdam en Spijkenisse. Hieraan ligt ook metrostation Hoogvliet. Tevens rijdt buslijn 78 door Boomgaardshoek over de Kapershoekseweg. Er wordt in de ontwikkelingsvisie Hoogvliet groot belang gehecht aan goed openbaar vervoer. Met name voor de mensen die geen keus hebben en aangewezen zijn op het openbaar vervoer. Er is echter een aantal knelpunten gesignaleerd met betrekking tot tijdstippen, frequenties en de route van de buslijn. Voor deze knelpunten beoogt de ontwikkelingsvisie oplossingen te brengen.

Fietspaden

De structuur van het fietsennetwerk van Hoogvliet is geënt op de autohoofdinfrastructuur. Daarmee kennen de wijken zoals Boomgaardshoek veel vrij liggende fietspaden. Van noord naar zuid door Boomgaardshoek loopt het vrijliggende fietspad Ariaansweg. Dit fietspad ontsluit de wijk. Naast een goed fietsnetwerk zijn veilige stallingvoorzieningen in de nabijheid van bestemmingen onontbeerlijk. Er is een bewaakte stalling gerealiseerd bij metrostation Hoogvliet.

Autoverkeer en verkeersveiligheid

Boomgaardshoek kent een aantal hoofdverzamelwegen: de Aveling, de Groene Kruisweg en de Duifhuisweg. Deze liggen rond het plangebied. Daarnaast kent Boomgaardshoek een aantal doorgaande wegen. De Kapershoekseweg, de Janswaal, de Rietbroek en de Beschoeiing/Ebstream vormen de belangrijkste verkeerswegen van het gebied. Een belangrijke stap op weg naar verbetering van de verkeersveiligheid is gezet met het besluit Boomgaardshoek in 2002 vrijwel geheel tot 30 km/h-gebied om te vormen conform de principes van Duurzaam Veilig (binnen de woongebieden). Bestaand beleid van de deelgemeente is dat ook de buurtontsluitingswegen en busroutes in de 30 km/u- zoneringsfase II van Duurzaam Veilig worden opgenomen. In verband met het openbaar vervoer en de hulpdiensten verdient het aanbeveling dit beleid te heroverwegen: handhaving van de meeste buurtontsluitingswegen als verkeersader betekent dat de doorstroming van het openbaar vervoer en de snelle bereikbaarheid van woon- en andere voorzieningen door hulpdiensten blijft gehandhaafd. Met busvriendelijk snelheidsremmers kan de gewenste verkeersveiligheid toch worden bereikt (minder dan in een 30 km/u –gebied, meer dan bij de huidige inrichting van buurtontsluitingswegen met geen of weinig snelheidsremmende voorzieningen).

Parkeren

In Boomgaardshoek levert parkeren in het algemeen geen problemen op. Alleen langs de Janswaal is sprake van een hoge parkeerdruk. In het vastgestelde beleid “parkeren van (motor)voertuigen in de bij een woning behorende tuin” van de deelgemeente Hoogvliet worden de voorwaarden gegeven waarbij parkeren in de voortuin mogelijk is.

3.2.4 Winkelcentrum en bedrijven

Winkelcentrum

Centraal gelegen in de wijk ligt een grote supermarkt met daarbij enkele kleinere winkeltjes zoals een drogisterij en een kiosk. De supermarkt heeft een bovenwijkse functie en trekt zelfs klanten van buiten Hoogvliet.

Overige bedrijvigheid

In Boomgaardshoek is een aantal bedrijfjes in woningen gevestigd. Er is geen aanleiding om bepaalde bedrijvigheid in het gebied weg te bestemmen. Bedrijven hebben echter wel te maken met de beperkingen die voortvloeien uit de ligging in een woongebied. Indien eigenaren plannen hebben om te vertrekken, kan de gemeente overwegen hieraan medewerking te verlenen.

3.2.5 Voorzieningenstructuur

Naast de supermarkt ligt het Multifunctioneel Centrum (MFC). In het MFC worden activiteiten en cursussen voor diverse doelgroepen en leeftijdscategorieën georganiseerd. Daarnaast worden er zalen verhuurd en bevindt de sporthal zich in het MFC die onderdak geeft aan enkele sportverenigingen.

Boomgaardshoek kent enkele specifieke voorzieningen voor kinderen zoals de peuterspeelzaal Kapoentje (met hele dagopvang en één groep buitenschoolse opvang) en de openbare basisschool De Plevier. Voor de jeugd is er tussen de Rietbroek en de metrolijn een tijdelijk jeugdhonk "De Soos". Naar een meer permanente oplossing wordt gezocht, door middel van een jongerencentrum en/of internetcafé. Boomgaardshoek kent vrij weinig ouderen. Afgezien van activiteiten en cursussen in het MFC zijn in Boomgaardshoek dan ook geen specifieke voorzieningen voor ouderen aanwezig.

4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden, op basis van de wijkvisie Boomgaardshoek en de ontwikkelingsvisie Hoogvliet, de voor het bestemmingsplan relevante ontwikkelingen in Boomgaardshoek beschreven, met de bijbehorende motivering. Het gaat daarbij vooral om ontwikkelingen waarbij nieuwbouw of functieveranderingen aan de orde zijn. Ook worden de mogelijke bouwlocaties benoemd. In de volgende paragrafen wordt per aspect aangegeven welke ontwikkelingen geregeld worden in het voorliggende bestemmingsplan.

4.2 Verkeer en vervoer

Wat betreft verkeer en vervoer zijn er enkele aspecten die geregeld worden in het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om de ontsluitingsstructuur (30 km/h- en 50 km/h wegen). De ontsluitingsstructuur van Boomgaardshoek zal als volgt worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen wegen waar 50 km/h en harder mag worden gereden (bestemming “verkeersweg”) en de 30 km/h wegen (bestemming “verblijfsgebied”). De 50 km/h wegen die in het plangebied in de nieuwe situatie aanwezig zijn, zijn de Kapershoekseweg, de Janswaal en de Duifhuisweg. Tevens grenzen twee 50 km/h wegen aan het plan (de Groenekruisweg en de Aveling). Een en ander betekent dat deze wegen ook zoneplichtig zijn in het kader van de Wet geluidhinder (akoestisch onderzoek noodzakelijk bij het vestigen van gevoelige functies in de directe omgeving). De straten en wegen in het plangebied die worden ingericht als 30 km/h-gebied zijn niet belast met een onderzoekszone in het kader van de Wet geluidhinder.

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer blijft gehandhaafd zoals in de huidige situatie. Ten westen van het plangebied loopt de metrolijn richting Rotterdam-Centrum en Spijkenisse. Aan deze lijn ligt tevens het metrostation Hoogvliet. Buslijn 78 rijdt over de Aveling en de Kapershoekseweg.

4.3 Bedrijven en winkels

Bedrijven

Bedrijvigheid in de wijk vormt een belangrijk speerpunt van het economische beleid van de deelgemeente Hoogvliet. Bedrijvigheid in de wijk wordt gestimuleerd, mits passend binnen de milieunormen en mits de activiteiten niet strijdig zijn met de woonfunctie. In de huidige situatie zijn er al veel bedrijven met minder dan 4 werknemers gevestigd in de wijk. Deze categorie vormt 75% van het totaal aantal bedrijven in Hoogvliet.

In het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd, die als zodanig bestemd moeten worden. Wel zijn er de zogenaamde ‘aan huis gebonden beroepen/bedrijven’ (zie onderstaand).

Werken aan huis

In de voorschriften is een regeling voor werken aan huis opgenomen. Deze regeling gaat uit van een zo groot mogelijke flexibiliteit in toegestane bedrijfsactiviteiten, mits de omgeving geen gevaar loopt en geen onevenredige hinder ondervindt van de activiteit. De bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in alle woningen, ongeacht het type woning of het gebied waar de woning staat. De belangrijkste voorwaarden zijn dat maximaal 30% van de woning voor beroeps-/bedrijfsactiviteiten mag worden gebruikt en dat de woning er aan de buitenkant als woning uit blijft zien. Reclame-uitingen aan de buitenzijde van de woning zijn niet toegestaan. Verder worden detailhandelsactiviteiten en bedrijfsmatige reparatie en onderhoud aan motorvoertuigen nadrukkelijk uitgesloten.

Om het woonkarakter te waarborgen worden verder slechts eisen gesteld aan het maximaal opgesteld elektrisch vermogen en de hoeveelheid samengeperste gassen en gevaarlijke stoffen die zich in de woning mogen bevinden ten behoeve van de bedrijfsuitoefening.

Winkels

Aan de Akkerwinde is een aantal winkels gelegen, waaronder een supermarkt. Boven een deel van de winkels zijn ook woningen aanwezig. Binnen de winkelbestemming wordt de komst van zogenaamde beluizen expliciet uitgesloten, omdat de aanwezigheid van beluizen in Rotterdam in menig deelgemeente in toenemende mate als problematisch ervaren.

Weliswaar moeten belhuizen die tevens goederen te koop aanbieden zich net als winkels houden aan de Winkeltijdenwet, maar voor sec het bieden van de mogelijkheid om goedkoop te telefoneren geldt de Winkeltijdenwet niet en dat betekent dat die dienst 24 uur per dag, 7 dagen in de week mag worden aangeboden. Dit kan leiden tot overlast door het komen en gaan van klanten op late uren in straten waar wonen en detailhandel van oudsher worden gecombineerd. Het voorkomen van overlast in verband met de bescherming van de leefbaarheid van een gebied, wordt in dit bestemmingsplan vertaald in direct werkende beperkende gebruiksregels.

In het plangebied van dit bestemmingsplan komen momenteel geen belhuizen voor. Omdat de bestemmingsplanvoorschriften expliciet bepalen dat een belhuis niet onder een winkelfunctie valt, wordt de komst hiervoor uitgesloten.

4.4 Nieuwe ontwikkelingen

In dit bestemmingsplan worden géén nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Op termijn zal echter sprake (kunnen) zijn van nieuwbouw ter plaatse van de huidige HOED-kliniek (Huisartsen onder één dak). Deze locatie wordt begrensd door de straten Klaproos, Speenkruid en Ridderspoor en kent momenteel een aantal openbare en bijzondere doeleinden, zoals een huisarts en een apotheek. Bij de eventuele herontwikkeling van het gebied wordt gedacht aan een nieuw onderkomen voor de HOED-kliniek en een aantal nieuwe woningen. Omdat met deze ontwikkeling in dit bestemmingsplan geen rekening wordt gehouden, zal het noodzakelijk zijn een aparte procedure te doorlopen alvorens een bouwvergunning kan worden afgegeven (dat kan in de vorm van een vrijstelling op de bestemmingsplanbepalingen of een wijziging van het bestemmingsplan).

4.5 Overige voorzieningen

Boomgaardshoek heeft een veelkleurig palet van voorzieningen binnen haar grenzen. Zowel binnen de zorg, als binnen het sociaal-cultureel werk als binnen het onderwijs is sprake van voldoende aanbod. In de wijkvisie worden (nog) geen concrete fysieke ingrepen in de bebouwde omgeving aangegeven die betrekking hebben op de genoemde voorzieningen. Wel wil de gemeente enige planologische ruimte inbouwen voor de verplaatsing/herinrichting van het medisch centrum. Er wordt gedacht aan een oudercomplex met de voorzieningen in de plint. Voor de jeugd wordt een plek gezocht voor een jongerencentrum of internetcafé.

4.6 Monumenten

Volgens de Monumentenlijst van de gemeente Rotterdam zijn er binnen het plangebied "Boomgaardshoek" geen panden/ bebouwingselementen aanwezig met de status "Monument".

4.7 Straalpad

Het plangebied wordt doorkruist door een straalpad van de KPN. Als gevolg hiervan geldt ter plekke van de op de plankaart aangegeven zone voor alle bouwwerken een maximale bebouwingshoogte van 43 meter boven NAP.

4.8 Juridische regeling

Middels toepassing van de "Standaardvoorschriften bestemmingsplannen" van de afdeling Ruimtelijke Ordening van de dienst dS+V wil de gemeente Rotterdam meer eenduidigheid scheppen in de plansystematieken en bestemmingen die in verschillende bestemmingsplannen binnen de gemeente worden gebruikt. In deze standaardvoorschriften is een onderscheid gemaakt tussen gedetailleerde en globale bestemmingen.

De keuze uit de te volgen methodiek wordt ingegeven door de opzet van het bestemmingsplan. Wanneer het gaat om een plan waarin nieuwe een aantal ontwikkelingen wordt voorgestaan, is het raadzaam globale bestemmingen te kiezen, waarbinnen deze ontwikkelingen met een ruime mate van flexibiliteit kunnen plaatsvinden.

Wanneer het beheerplannen betreft, kan een gedetailleerde bestemmingsplansystematiek worden gebruikt. In het voorliggende bestemmingsplan is gekozen voor de methodiek van een gedetailleerd bestemmingsplan, waarin de nieuwe situatie zo duidelijk mogelijk wordt gereguleerd, maar waar door diverse flexibiliteitsbepalingen binnen de plankaders ruimte wordt geboden voor beperkte ontwikkelingen in de toekomst, zonder dat de aan het plan te verbinden rechtszekerheid voor burgers en gemeente in het geding komt.

In dit bestemmingsplan is binnen de bestemming tuin een regeling opgenomen voor alle aan- en/ of uitbouwen. Voor de voorgevel zijn slechts de reeds bestaande aanbouwen toegestaan, achter de voorgevel is aangesloten bij de regeling vergunningsvrij bouwen maar de regeling zoals opgenomen in dit bestemmingsplan is op verscheidene plaatsen versoepeld. Voor deze activiteiten is dan wel een bouwvergunning benodigd.

De voorschriften zijn opgebouwd uit drie delen. Deel 1 bestaat uit de algemene en technische bepalingen (artikelen 1 en 2). Deel 2 omvat de gedetailleerde bestemmingen (artikelen 3 t/m 19). In deel 3 komen de aanvullende bepalingen aan de orde (artikel 20 t/m 24). Tenslotte is een Staat van Inrichtingen, werken aan huis als bijlage toegevoegd aan de voorschriften.

5 Water

5.1 Beleidskader Water

Rijksbeleid

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

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

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

Provinciaal beleid

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

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

Regionaal beleid

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

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

Deelgemeentelijk waterplan

In maart 2002 is als eerste onderdeel van het Deelgemeentelijk waterplan Hoogvliet een inventarisatie en knelpuntenanalyse van het watersysteem in Hoogvliet opgesteld. Uit een modelstudie met het simulatieprogramma SOBEK (functionering van het watersysteem bij extreme neerslag) en uit veldinventarisatie is gebleken dat de waterproblemen in Hoogvliet voornamelijk het gevolg zijn van:

- de relatief geringe hoeveelheid oppervlaktewater (3,5% terwijl 7,5% is gewenst);
- baggerachterstand in veel watergangen waardoor de waterkwaliteit en de verversingsmogelijkheden negatief worden beïnvloed;
- afwezigheid van natuurvriendelijk oevers en vrijwel nergens onderwatervegetatie waardoor het ecologisch functioneren van de watergangen wordt belemmerd;
- riooloverstort uit het gemengde rioolstelsel van Hoogvliet waardoor de waterkwaliteit verminderd en er te grote peiloverschrijding ontstaan.

In november 2002 is het tweede deel van het Deelgemeentelijk waterplan Hoogvliet verschenen, het Maatregelenplan. Dit plan omvat een zogenaamd basispakket met maatregelen die alle knelpunten in het huidige watersysteem oplossen of sterk terugdringen.

5.2 Samenwerking met de waterbeheerder

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders tot een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. De beheerder van het oppervlaktewater in Boomgaardshoek is het Waterschap Hollandse Delta. Zij hebben zowel het waterkwaliteits- als het waterkwantiteitsbeheer onder hun hoede. Op basis van de keur verlenen de waterschappen vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden. Het bestemmingsplan Boomgaardshoek is vanwege het beheer karakter door de waterbeheerder getoetst in de overlegronde conform artikel 10 Bro.

5.3 Huidige watersysteem

Oppervlakte watersysteem

De waterkwaliteit en -kwantiteit in het plangebied valt onder het beheer van het Waterschap Hollandse Delta (voorheen het Waterschap IJsselmonde en het zuiveringsschap Zuid-Hollandse Eilanden en Waarden). Het plangebied ligt grotendeels in het oppervlaktewaterbemalingsdistrict Land van Poortugaal. In dit gebied is het peil dat door de waterkwantiteitsbeheerder wordt gehanteerd 2.40 meter beneden NAP. Het water ten zuiden van de Welhoeksedijk ligt in het oppervlaktewaterbemalingsdistrict Zalm/Meeuwenplaat en wordt bemalen op 0.50 meter beneden NAP. Het water ten westen van Rietbroek wordt bemalen op 0.80 meter beneden NAP.

Het plangebied is gelegen in het streefbeeld de Blauwe ring. Het streefbeeld Blauwe Ring gaat uit van een watersysteem waarbij zowel de belevingswaarde als de ecologische ontwikkeling even belangrijk zijn. De waterkwaliteit dient minimaal te voldoen aan de grenswaarden. Het water is helder met een doorzicht van minimaal 50 centimeter en het is biologisch gezond en hygiënisch betrouwbaar. Minimaal 25 % van de oevers is natuurvriendelijk ingericht en de waterpartijen zijn minimaal 1 meter diep met diepere overwinteringplaatsen.

Een deel van de watergangen in het plangebied is een hoofdwatgang. Deze hebben (inclusief de keurstrook) de bestemming "Hoofdwatgang" gekregen, hierdoor worden de waterhuishoudkundige belangen beschermd in het bestemmingsplan. Aan de oostkant van het plangebied ligt een dijk welke is bestemd als "Waterkering". Het Waterschap is de beheerder van deze dijk, binnen de bestemming mag alleen gebouwd worden met toestemming van de beheerder.

Rioolstelsel

Het plangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Het neerslagwater dat op verharde oppervlakten valt wordt afgevoerd via het riool. Door het noorden van het gebied langs de Groene Kruisweg ligt een rioolwaterpersleiding die het rioolwater afvoert naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie Hoogvliet.

Grondwater

Geheel Hoogvliet, dus het plangebied inclusief, kent een grondwaterproblematiek. In met name het oude gedeelte van Hoogvliet en Boomgaardshoek liggen grote gebieden, die niet worden opgehoogd en waar het grondwater nabij het maaiveld staat. In Boomgaardshoek is een fijnmazig drainagesysteem aanwezig, waardoor het grondwater mee fluctueert met het open water.

Er zijn klachten over natte kelders en klachten over water nabij het maaiveld. De hoogte van het aantal klachten zit in de hoogste categorie: meer dan 50 klachten per jaar.

5.4 De wateropgave

In het Deelgemeentelijk waterplan Hoogvliet wordt een overzicht gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om knelpunten in het watersysteem van Hoogvliet op te lossen of te verminderen. In de wijk Boomgaardshoek zullen de watergangen worden uitgebaggerd, waardoor de doorstroming en daarmee de waterkwaliteit zullen verbeteren. Tevens zal een onderzoek worden uitgevoerd naar de overlast in Boomgaardshoek door hoge grondwaterstanden.

Er zijn geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. Er is dan ook geen sprake van een toename van verhard oppervlak, zodat geen compensatie nodig wordt geacht.

Het gemengde rioolstelsel dat in het grootste deel van de stad aanwezig is wordt waar mogelijk omgevormd tot een gescheiden rioolstelsel. Deze omvorming zal plaatsvinden als de huidige riolering is afgeschreven en vervangen dient te worden.

Het bestemmingsplan biedt vanwege het conserverende karakter geen financiële middelen voor het verbeteren van de waterhuishouding. De mogelijkheid om de waterhuishouding te verbeteren is wel ruimtelijk-juridisch mogelijk gemaakt, mochten er binnen de planperiode van dit bestemmingsplan financiële middelen beschikbaar komen. Dit is in het plan mogelijk gemaakt doordat in de voorschriften binnen de bestemmingen “Groen”, “Verkeersweg” en “Verblijfsgebied” de gronden mede bestemd zijn voor water. Het bestemmingsplan staat de verbetering van de waterhuishouding niet in de weg.

6 Milieu

6.1 Beleid

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

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

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

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

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

6.2 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.

Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

6.2.1 Wegverkeer

Als in een zone langs een weg nieuwe situaties mogelijk worden gemaakt, dan moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximum snelheid. In het akoestisch onderzoek kunnen wegen waar een snelheid van maximaal 30 km/u geldt buiten beschouwing blijven. In de onderstaande tabel is de zonebreedte aangegeven.

Soort gebied	Stedelijk gebied		Buitenstedelijk gebied		
Aantal rijstroken	1 of 2	3 of meer	1 of 2	3 of 4	5 of meer
Zonebreedte	200 meter	350 meter	250 meter	400 meter	600 meter

Zoneplichtige weg

Zoneplichtige spoorweg

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het plan is dan ook niet getoetst aan de diverse componenten van het aspect 'geluid'. Geluidhinder heeft geen nadelige gevolgen voor het bestemmingsplan.

6.3 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen urgente en niet-urgente gevallen.

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

Bodemkwaliteitskaart Rotterdam

In 2000 is de Bodemkwaliteitskaart Rotterdam opgesteld. Dit document geeft een indicatie van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd. Op basis van globaal historisch onderzoek naar de ontwikkelings- en gebruiksgeschiedenis, en de vervuilende bronnen en processen, is een verdeling in "ruimtelijke eenheden" (RE) gemaakt. Deze ruimtelijke eenheden hebben bij benadering hetzelfde vervuilingsniveau. Het plangebied valt binnen twee van dergelijke "ruimtelijke eenheden", te weten Boomgaardshoek (RE-nummer 99c) en stortplaats Heemberg (RE-nummer 99d). Per ruimtelijke eenheid is een inschatting gemaakt van de bodemkwaliteit. Daarnaast is een inschatting gemaakt van de kans op puntbronnen.

Historische gegevens RE-nummer 99c (Boomgaardshoek)

In de 11e eeuw is een deel van Boomgaardshoek ingepolderd (de Riederwaard). Voor 1320 werd de polder Welhoek bedijkt, er is sprake van een klei-veenpolder, in gebruik voor veeteelt en kleinschalige landbouw. De boerderijen staan verspreid langs de Welhoeksedijk.

Tijdens de grote stormvloed van 1373 worden grote delen van de Riederwaard verzwoegen en gaat het gebied deel uitmaken van de buitendijkse gorzen onder invloed van het getij en brak water. Ten oosten van het gebied houdt de dijk het water tegen en blijft het land gespaard. In 1903 wordt er over de Oude Maas een brug naar Spijkenisse gebouwd. Tussen 1931 en 1933 wordt, aansluitend hierop, de Groene Kruisweg aangelegd direct ten noorden van het gebied. Vanaf circa 1976 begint men het gebied bouwrijp te maken, waarbij men geen acht slaat op de oude verkaveling. De grond vrijkomend uit de straatcunetten en de bouwputten wordt gebruikt om alle sloten te dempen en de tuinen en het openbaar groen ca. 50 cm op te hogen. Volgens een intensieve verkaveling wordt een woonwijk gerealiseerd tussen 1977 en 1986, waarbij aan de westrand nabij "de Heemberg" de laatste woningen worden gerealiseerd.

Resumé: In tegenstelling tot de omliggende wijken is Boomgaardshoek bouwrijp gemaakt volgens de cunetmethode. Tevens is er 1 puntbron in het gebied met klasse G4 (80- percentiel > grenswaarde). Het gaat hier om ernstig verontreinigde grond: de stortplaats "de Heemberg".

Historische gegevens RE-nummer 99d (De Heemberg)

Na 1915 wordt er in de polder ten noorden van de Welhoeksedijk een plas gegraven waarschijnlijk voor de kleiwinning voor het verzwaren van een dijk. Vooral in de vijftiger jaren wordt de plas en de directe omgeving als stortplaats benut voor grote hoeveelheden bedrijfs- en chemisch afval uit (o.a.) de petrochemische industrie. Daarnaast is ook huisvuil en bouw- en sloopafval gestort. Begin zestiger jaren wordt de stortplaats gesloten en afgedekt met koolassen, puin en grond. Om de stortplaats wordt een ringsloot aangebracht. Op de stort worden bomen en struiken geplant. Later (zeventiger jaren) wordt door de beheerder een kinderboerderij begonnen. Eind tachtiger jaren worden aanvullende sanerende maatregelen getroffen. De ringsloot rond de stort wordt uitgediept en verdubbeld en het waterregiem verbeterd. Recent is de stort voorzien van een nieuwe afdeklaag en boombeplanting om een onbelemmerd gebruik (kinderboerderij/wandelen) mogelijk te maken.

Conclusie

Zoals hierboven al vermeld is, is de Bodemkwaliteitskaart - op basis van globaal historisch onderzoek naar de ontwikkelings- en gebruiksgeschiedenis en de vervuilende bronnen en processen – onderverdeeld in “ruimtelijke eenheden” (RE). Deze kaart bestaat uit drie kaarten met daarop respectievelijk aangegeven de te verwachten kwaliteit van de bodem in de contactzone, de ondergrond en de kans op puntbronnen. De contactzone is de grondlaag tussen het maaiveld tot 1,00 meter diepte. Op de kaart ‘contactzone’ is het gehele plangebied ingedeeld in zone I (bij een verdeling in vier zones, waarbij zone I de streefwaarde is en zone IV waarden boven de interventiewaarde aangeeft). Op de kaart ‘ondergrond’ (dieper dan 1,00 meter beneden maaiveld) valt het plangebied dat gelegen is binnen RE-nummer 99c binnen zone I (beneden de streefwaarden) en is er dus sprake van een schone ondergrond. Het deel van het plangebied dat gelegen is binnen RE-nummer 99d is ingedeeld in zone IV (boven streef-/interventiewaarde verontreinigd). Op de kaart “kans op puntbronnen” is het plangebied gelegen binnen zone I. Dat betekent in dit geval dat er geringe kans is op het aantreffen van puntbronnen. Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied geldt dat er een schone grondverklaring moet worden overlegd.

6.4 Luchtkwaliteit

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

In het Besluit luchtkwaliteit zijn voor een aantal stoffen grenswaarden aangegeven, uitgedrukt in het aantal microgrammen van de betrokken stof per m^3 buitenlucht. De concentraties van zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood liggen in Rotterdam en omgeving ruim onder de grenswaarden. Voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof geldt dat de gemiddelde concentraties per jaar niet boven de $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag uitkomen. De grenswaarden voor NO_2 en fijn stof worden nu nog op veel plaatsen in Nederland overschreden, maar door technische ontwikkelingen zal de situatie verbeteren. De grenswaarde voor fijn stof moest in 2005 zijn bereikt, die voor NO_2 in 2010. Voor fijn stof wordt naast het jaargemiddelde ook gekeken naar het aantal dagen met een hoge concentratie. De daggemiddelde concentratie mag maximaal 35 keer per jaar hoger zijn dan $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

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

Plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan bestemt de huidige situatie; er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen sprake van een planbijdrage, immers er zullen geen extra verkeersbewegingen optreden anders dan de autonome groei. Er is daarom in het kader van dit bestemmingsplan geen onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in het plangebied.

Maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit

De komende jaren worden op verschillende overheidsniveaus maatregelen genomen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Op 1 november 2005 heeft de Gemeente Rotterdam de Rotterdamse Aanpak Luchtkwaliteit gepresenteerd. Daarin staan nieuwe maatregelen die door de gemeente Rotterdam ingevoerd gaan worden om de luchtkwaliteit te verbeteren. Omdat bij de berekeningen wordt uitgegaan van prognoses voor de toekomstige concentraties en emissie factoren die door het RIVM op landelijk niveau zijn vastgesteld, zijn de regionale maatregelen niet meegenomen in de berekeningen. De verwachting is dat de berekende concentraties in werkelijkheid lager uitvallen door het toepassen van deze maatregelen.

Luchtkwaliteit verbeterende maatregelen op (inter)nationaal niveau

Tot 2015 nemen de NO₂ en PM₁₀ concentraties af door maatregelen bij verkeer en industrie in binnen- en buitenland. Over de te nemen maatregelen zijn afspraken gemaakt door de overheden.

Voorbeelden van concrete maatregelen zijn:

- stellen van emissie (Euro-) normen bij verkeer;
- stimuleren van verschuivingen in de brandstofmix bij verkeer;
- realiseren van maatregelen bij de industrie door toepassing van NeR (Nederlandse emissie Richtlijnen), BEES (Besluit Emissie-eisen Stookinstallaties) en Besluit Verbranding Afvalstoffen.

In het Nationaal Luchtkwaliteitsplan 2004 wordt aangegeven welke maatregelen rijk, provincies en gemeenten treffen om zo veel mogelijk aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ te voldoen binnen de gestelde termijn. Voorbeelden van acties uit het Nationaal Luchtkwaliteitsplan 2004 voor de sector verkeer zijn:

- fiscale stimulering van roetfilters bij nieuwe dieselpersonenauto's;
- fiscale stimulering van vervroegde introductie van schone vrachtwagens en bussen;
- bepleiten in EU voor een forse aanscherping van fijn stof norm voor vrachtwagens en bussen.

Luchtkwaliteit verbeterende maatregelen op lokaal niveau

Op 1 november 2005 heeft de Gemeente Rotterdam de Rotterdamse Aanpak Luchtkwaliteit gepresenteerd. Daarin staan nieuwe maatregelen die door de Gemeente Rotterdam ingevoerd gaan worden om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Op regionaal niveau heeft de DCMR, in opdracht van ROM-Rijnmond, een Regionaal actieprogramma Luchtkwaliteit Rijnmond [8] opgesteld.

In beide documenten zijn maatregelen opgenomen die de luchtkwaliteit verbeteren. Deze maatregelen zijn niet meegenomen in de berekening van de NO₂- en PM₁₀-concentraties en betreffen o.a.:

- Grootschalige toepassing van stadsverwarming en restwarmte in nieuwbouw en bestaande bouw;
- Vervanging en onderhoud van gemeentelijke voertuigen:
 - opstellen mobiliteits- en voertuigplan gericht op invoering schone voertuigtechnologie;
 - roet- en NO_x-filters op 80 bussen van de RET;
 - roetfilters op 30 vuilniswagens van de Roteb;
 - roetfilters voor Roteb-veegmachines en kleinere dieselveertuigen.
- Opnemen van milieueisen in de concessie voor het vervoergebied van de RET;
- Opnemen van milieueisen bij aanbesteding van werken;
- Aanpak Ring van Rotterdam (invoeren snelheidsregulering);
- Opstellen vervoerplannen voor Rotterdamse diensten;
- Tegengaan gebruik diesellocomotieven,
- Aanpak van binnenstedelijke knelpunten:
 - versnellen uitvoering maatregelen uit Uitvoeringsprogramma Verkeer en Vervoer;
 - onderzoeken en implementeren aanvullende maatregelen,
 - invoeren milieuzonering.
- Aanpak van scheepvaartemissies:
 - onderzoeken effecten en bepalen en implementeren maatregelen,
 - verbetering en uitbreiding walstroomvoorzieningen,
 - stimuleren toepassing emissiebeperkende maatregelen.
- Communicatie:
 - Brede publiekscampagne voor meer bewustwording.

6.5 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Bij beperkt kwetsbare objecten is de 10⁻⁶/jaar-norm een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn. Het is aan het lokale bevoegd gezag (de gemeente) om een invulling te geven aan het begrip "gewichtige redenen".

Hierbij kan worden gedacht aan het toestaan van een extensief gebruikt terrein, zoals een sportveld, binnen de 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour. Ook kan worden gedacht aan het opvullen van een open plek in bestaand stedelijk gebied.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn.

Bij stationaire bronnen ligt de lijn op 10^{-5} /jaar voor tien slachtoffers en 10^{-7} /jaar voor 100 slachtoffers. Voor de transportmodaliteiten weg, rail, water en buisleiding ligt de lijn op 10^{-4} /jaar voor 10 slachtoffers en 10^{-6} /jaar voor 100 slachtoffers. Het invloedsgebied van het groepsrisico komt overeen met de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde.

Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

6.5.1 Transport gevaarlijke stoffen over weg

Over de rijksweg A15 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen, die in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat is opgesteld door Adviesgroep AVIV b.v., zijn indicatieve berekeningen gedaan met betrekking tot externe veiligheid langs Rijkswegen en provinciale wegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd (de Risicoatlas is van maart 2003). Uit de Risicoatlas blijkt dat bij de A15 tussen Hoogvliet Aveling en het knooppunt Benelux de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour op circa 140 meter buiten de rand van de weg ligt. De 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour ligt bij dit wegtracé op circa 900 meter vanaf de weg. Dit is het aandachtsgebied voor groepsrisico. Deze beide contouren raken het plangebied niet. Vandaar dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A15 niet verder onderzocht is.

6.5.2 Transport gevaarlijke stoffen over rail

Over de spoorlijntracé Pernis – Botlek worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. In de Risicoatlas Spoor (juni 2001), die in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat is opgesteld door DHV Milieu en Infrastructuur b.v., zijn indicatieve berekeningen gedaan met betrekking tot externe veiligheid langs het spoor. Voor het plangebied is het baanvak 90 van belang. Hieruit komt naar voren dat voor dit baanvak de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour op 13 meter van het spoor ligt en dat de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour op 350 meter ligt. De 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour is het aandachtsgebied voor groepsrisico. Het bestemmingsplangebied bevindt zich op een afstand ongeveer 1500 meter vanaf de rand van het spoor en ligt daardoor niet binnen het aandachtsgebied voor het groepsrisico. Het groepsrisico is daarom niet in beeld gebracht.

6.5.3 Transport gevaarlijke stoffen over water

Naast de A15 en het spoor vind er in de omgeving van het plangebied ook vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Oude Maas. In de Risicoatlas hoofdvaarwegen Nederland, die in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat is opgesteld door Adviesgroep AVIV b.v., zijn indicatieve berekeningen gedaan met betrekking tot externe veiligheid langs de hoofdvaarwegen. Uit deze risicoatlas blijkt dat bij de Oude Maas tussen Rijkshaven Barendrecht en het Voedingskanaal Brielsemeer de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour 0 meter vanaf het midden van de Oude Maas bedraagt. De 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 175 meter vanaf het midden van de vaarweg. Aangezien de Oude Maas op dit tracé 350 meter breed is raken beide contouren de wal niet. Vandaar dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Oude Maas is dan ook niet verder onderzocht.

6.5.4 Leidingen

In Boomgaardshoek ligt een risicocontour van de chloorleiding die ten noorden van Hoogvliet langs de A15 loopt. Deze contour is een 10^{-8} contour voor het plaatsgebonden risico. De grenswaarde voor plaatsgebonden risico is de 10^{-6} contour die ruim buiten het plangebied ligt, deze leiding levert derhalve geen knelpunten voor de bestaande situaties in het plangebied. Bij significante toename van het groepsrisico binnen de 10^{-8} contour geldt een motiveringsplicht. Daar er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zal het groepsrisico niet wijzigen. Het groepsrisico is dan ook niet verder onderzocht.

6.5.5 LPG-tankstations

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen van kracht geworden. Tegelijk met dit besluit is een ministeriële regeling van kracht geworden waarin afstandsnormen voor onder andere LPG-tankstations zijn vastgelegd. Welke afstandsnorm er geldt rond een vulpunt, is afhankelijk van de doorzet (verkoop) van LPG in m³ per jaar. De ministeriële regeling bevat de volgende afstandsnormen:

- als in de milieuvergunningen is vastgelegd dat er niet meer dan 1000 m³ LPG per jaar mag worden verkocht geldt een veiligheidscontour van 45 meter rondom het vulpunt (dit is een berekende 10⁻⁶-plaatsgebonden risicocontour);
- bij een doorzet tot 1500 m³ LPG per jaar geldt een veiligheidscontour op 110 meter rondom het vulpunt;
- bij een doorzet van meer dan 1500 m³ moet de veiligheidscontour worden berekend.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen LPG-vulpunten gelegen. Dit aspect is dan ook niet verder onderzocht.

6.5.6 Inrichtingen

Op het haven- en industrieterrein Vondelingenplaat ten noorden van Hoogvliet vind raffinage van aardolie plaats. De risico-contouren van deze activiteiten zijn op onderstaande afbeeldingen te zien. De 10⁻⁸ contour van de raffinaderij loopt niet over het plangebied. Er hoeft derhalve zowel in de huidige situatie als bij nieuwbouw in het plangebied geen rekening te worden gehouden met de industriële activiteiten op Vondelingenplaat.



6.5.7 Vuurwerkopslaglocaties

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

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

Binnen het plangebied zijn geen opslagruimten aanwezig.

6.6 Flora en Fauna

De Flora- en faunawet (Ffwet) is sinds 1 april 2002 van kracht. De wet regelt de bescherming van in het wild levende planten en dieren in Nederland met het oog op de instandhouding van soorten. Dit betreft soorten die zijn aangemerkt als beschermd op basis van de Flora- en faunawet.

Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd. Overtreding van een verbodsbepaling is alleen toegestaan met een ontheffing op basis van de Flora- en faunawet (art. 75). Op 10 september 2004 is het 'Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen' in werking getreden. In dit besluit zijn de volgende drie categorieën opgenomen:

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

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets).

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

Aan alle criteria moet worden voldaan.

Plangebied

In het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er zal dan ook niets veranderen in de huidige situatie omtrent flora en fauna. Nader onderzoek naar aanwezige planten en dieren is dan ook niet noodzakelijk.

6.7 Duurzaamheid

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

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

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

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

7 Sociale veiligheid en leefbaarheid

Het Rotterdams beleid is erop gericht om bij nieuwbouwplannen de aandacht voor sociale veiligheid en leefbaarheid een integraal onderdeel te laten zijn van de planvorming. Bij het aspect leefbaarheid gaat het om fysiek-ruimtelijke voorzieningen voor de toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten, het parkeren en stallen van auto's en fietsen, ruimte voor spelen en groen, bezonnings- en uitzichtconsequenties voor omwonenden, afvalmanagement en consequenties voor het beheer van de openbare ruimte. Voor het bestemmingsplan Boomgaardshoek, dat grotendeels conserverend van aard is en waarin dus geen grote functionele wijzigingen worden voorgesteld, bestaan er weinig mogelijkheden om bovenstaande aspecten door middel van fysiek-ruimtelijke ingrepen te verbeteren. Voor die deelgebieden binnen het plangebied waar wel aanpassingen in de bebouwde omgeving zullen plaatsvinden kan dit aspect te zijner tijd wel worden meegenomen.

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

8 Handhaving

In tegenstelling tot in een buitengebied is het in een omvangrijk en dichtbebouwd stedelijk plangebied ondoenlijk alle bestaande illegale bebouwing en gebruik te inventariseren. In de praktijk is het lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand of op een besloten binnenterrein afspeelt en het ontbreekt aan capaciteit om hier in het kader van de opstelling van een bestemmingsplan een stelselmatig onderzoek naar in te stellen. Bovendien zou een dergelijke inventarisatie altijd een momentopname zijn. Het zou te ver voeren om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingsplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van omwonenden. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Juridisch zijn deze situaties immers wegbestemd. Per geval zal door het bevoegde bestuursorgaan een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

Op 16 april 2002 hebben burgemeester en wethouders de "Kadernota handhaving dS+V" vastgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten voor de handhaving op het gebied van de dS+V zijn vastgelegd. Deze nota wordt door de dagelijks besturen van de meeste Rotterdamse deelgemeenten formeel onderschreven. In de nota wordt de wijze waarop het handhavingsbeleid wordt georganiseerd vastgelegd. Zo is onder andere een Handhavingscommissie ingesteld, die advies uitbrengt. Voorts heeft het college een beleid ingezet dat is gericht op programmatisch handhaven (bijvoorbeeld horeca, kinderdagverblijven, verblijfsinrichtingen). Hierbij ligt de prioriteit bij veiligheid.

9 Financiële uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is conserverend van aard dus er worden geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied voorgestaan. Aan dit bestemmingsplan zijn geen financiële consequenties verbonden voor de gemeente.

10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Vooroverleg ex artikel 10 B.R.O.

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijk ordening (Bro) is het voorontwerp bestemmingsplan “Boomgaardshoek” toegezonden aan:

1. **Gedeputeerde Staten**
2. **Waterschap Hollandse Delta**
3. **KPN Telecom**
4. **Kamer van Koophandel**
5. **DCMR**
6. **Zuid Hollandse Milieufederatie**
7. **Brandweer**
8. **Deelgemeente Hoogvliet**
9. **Tennet**
10. **Ministerie van Defensie**
11. **Ministerie van Economische Zaken**
12. **Rijksdienst voor de Monumentenzorg**
13. **Gasunie**
14. **Rijkswaterstaat**
15. **Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek**
16. **Stadsregio Rotterdam**
17. VROM-Inspectie
18. Rotterdam Milieucentrum
19. Ministerie van Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit
20. Directeur-Generaal van de Energievoorziening
21. GGD
22. Vrouwenbelangen
23. BOOR

Door de partijen vermeld onder 1 tot en met 16 (vetgedrukt) is schriftelijk gereageerd. Daarvan hadden de partijen 8 tot en met 16 geen inhoudelijke opmerkingen. Van de overige partijen is geen reactie ontvangen.

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

1. **Gedeputeerde Staten**

Het plan past binnen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2020 en is in overeenstemming met het vigerende streekplan Rijnmond 1996 en het door Gedeputeerde Staten vastgestelde ontwerp RR2020. Het plangebied staat hierin aangegeven als bestaand stads- en dorpsgebied.

1.1 Geluid

Onduidelijk is in hoeverre binnen de afstand van 100 meter van de metro daadwerkelijk nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd. Eventuele hogere grenswaarden (in dat geval ook ten aanzien van wegverkeerslawaai en industrielawaai) dienen immers overeenkomstig de wettelijke systematiek reeds voor de vaststelling van het bestemmingsplan te zijn vastgesteld.

Reactie

Binnen de toetsingsafstand van de metro (100 meter) worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Er hoeft dan ook niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Dit is ook uiteengezet in de toelichting.

1.2. Luchtkwaliteit

- 1.2.1. Het luchtonderzoek (par. 6.4.) is uitgevoerd aan de hand van het scenario “Referentie Raming”. Uitgaande van het scenario UNRR moet met de nu geldende versie van CARII, versie 4.0 worden gerekend. In de definitieve versie moet aan de hand van deze versie gerekend worden.

Reactie

In lid 1 van artikel 7 staat "Bestuursorganen nemen bij het uitoefenen van bevoegdheden....de grenswaarden in acht". In lid 3 van artikel 7 staat "Bestuursorganen kunnen de bevoegdheden, bedoeld in het eerste lid, in afwijking van dat lid mede uitoefenen indien de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft". In de nota van toelichting op het Blk 2005 staat dat bestuursorganen in nieuwe situaties voorafgaand aan het uitoefenen van hun bevoegdheid de luchtkwaliteit ter plaatse in kaart moeten brengen om na te gaan of er aan de grenswaarden wordt voldaan. In bestaande situaties dienen bestuursorganen op basis van artikel 8 maatregelen te treffen om er voor te zorgen dat een grenswaarde niet meer wordt overschreden of dat er een nieuwe overschrijding ontstaat. Deze verplichting geldt voor alle overschrijdingen binnen de gemeente, ongeacht of hier wel of niet een plan voor wordt opgesteld. In het Plan van aanpak luchtkwaliteit Rotterdam wordt voor de hele gemeente invulling gegeven aan deze verplichting. In de luchtparagraaf is aandacht besteed aan dit plan van aanpak.

Het onderhavige bestemmingsplan bestemt de huidige situatie. Er worden in het plan geen nieuwe ontwikkellocaties mogelijk gemaakt. Omdat er geen nieuwe ontwikkellocaties worden mogelijk gemaakt zal de luchtkwaliteit door dit plan niet verslechteren, immers er zullen geen extra verkeersbewegingen optreden anders dan de autonome groei. Het is ons inziens dan ook niet noodzakelijk om de luchtkwaliteit in beeld te brengen. Dit kan ook worden afgeleid uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 januari 2006, nr. 200503009/1.

- 1.2.2. Er dient nog ingegaan te worden op de mogelijke invloed van (de realisatie van) het plan op de luchtkwaliteit. Ook moet inzicht worden gegeven in de luchtkwaliteit aan het einde van de planperiode (2015).

Reactie

Zie beantwoording op reactie 1.2.1.

1.3. Water

Met de bouw van de tien woningen en de maatschappelijke voorzieningen dient rekening te worden gehouden met de hoge grondwaterstanden.

Reactie

De ontwikkeling aan de Klaproos is uit het bestemmingsplan gehaald. Er worden nu geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen meer mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

- 1.3.1. In paragraaf 5.3 wordt aangegeven dat Waterschap Hollandse Delta naast het waterkwaliteitsbeheer en waterkwantiteitsbeheer tevens de grondwaterbeheerder is. Dit is niet correct, omdat het beheer van het diepe grondwater bij de provincie ligt. Het beheer van het freatische grondwater is niet wettelijk geregeld.

Reactie

Dit is inderdaad niet correct. De paragraaf is dan ook hierop aangepast. Het waterschap Hollandse Delta wordt nu niet langer meer als grondwaterbeheerder aangemerkt.

In het plan wordt aangegeven dat er bij een bouwproject met een oppervlak van meer dan 10.000 m², compensatie verplicht is. Deze stelregel is onbekend en over de betreffende zinsnede dient overleg plaats te vinden met het waterschap.

Reactie

Deze stelregel is verwijderd uit de waterparagraaf.

2. Waterschap Hollandse Delta

- 2.1. In paragraaf 5.3. wordt het waterschap genoemd als zijnde beheerder van het grondwater in Boomgaardshoek. Het waterschap is (momenteel) echter geen grondwaterbeheerder. De taken van het waterschap betreffende het beheer van het oppervlaktewater, de waterkeringen, de wegen buiten de bebouwde kom en het zuiveringsbeheer. Het beheer van het grondwater is nog niet wettelijk geregeld. Verzocht wordt dit te wijzigen.

Reactie

Dit is inderdaad niet correct. De paragraaf is dan ook hierop aangepast. Het waterschap Hollandse Delta wordt nu niet langer meer als grondwaterbeheerder aangemerkt.

- 2.2. In paragraaf 5.4. wordt gezegd dat er bij afstroming van hemelwater vanaf de verharding naar het oppervlakte water pas gecompenseerd dient te worden vanaf een toename van de verharding met meer dan 10.000 m². Dit uitgangspunt is onjuist en werd ook niet bij het voormalig waterschap IJsselmonde gehanteerd. Bij nieuwe ontwikkeling moet gekeken worden wat de consequenties zijn van deze ontwikkeling op het watersysteem, de waterkeringen en de wegen. Met het waterschap zullen de ontwikkelingen in een vroeg stadium worden besproken. Verzocht wordt dit uitgangspunt weg te laten en de tekst hierop aan te passen.

Reactie

Deze stelregel is verwijderd uit de waterparagraaf.

3. KPN Telecom

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

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeeldkasten van KPN;
- het vrijhouden van straalverbindingspaden van KPN van hoge objecten.

Reactie

Hiermee zal rekening worden gehouden.

4. Kamer van Koophandel

4.1. Bestemmingsbepalingen

In artikel 6 is onder andere opgenomen dat de gronden, aangewezen voor “winkels waarboven woningen”, zijn bestemd voor bouwwerken, waarin zijn toegestaan winkels op de begane grond met een b.v.o./ van maximaal 1.400 m² per vestiging.

Gelet op het huidige aantal b.v.o.’s van de op deze gronden gevestigde supermarkt wordt hiermee eventueel benodigde uitbreiding in de toekomst belemmerd.

Reactie

Van uitbreiding van deze supermarkt is nu concreet geen sprake, het zal derhalve op grond van dit bestemmingsplan dan ook niet primair mogelijk worden gemaakt (mede ook met het oog op de bijbehorende parkeereis). Een eventueel toekomstige uitbreiding zal nader kunnen worden bekeken en mogelijk gemaakt kunnen worden middels een vrijstellingsprocedure of herziening van het bestemmingsplan.

4.2. Milieu (Bedrijven)

De genoemde bedrijvenlijst ontbreekt als bijlage bij de voorschriften en wordt ook niet in de inhoudsopgave van de bijlagen genoemd.

Reactie

Het opnemen van een bedrijvenlijst in dit bestemmingsplan is niet noodzakelijk, daar zich binnen het plangebied geen bedrijven bevinden. De in de voorschriften opgenomen werkplaats (bestemming “Gemengde bebouwing”) is nader omschreven in art. 1, de verwijzing naar een milieucategorie is daarbij komen te vervallen.

4.3. Milieu (Nieuwe situaties)

Geadviseerd wordt de 55dB(A)-geluidscontourenkaart als bijlage toe te voegen, zodat voor iedereen duidelijk is waar deze loopt.

Reactie

De 55 dB(A)-contour wordt niet op de plankaart opgenomen, omdat dit geen officiële contour betreft. Met andere woorden, het is geen in de Wet geluidhinder vastgestelde contour. De passage over de 55 dB(A)-contour is derhalve ook verwijderd uit de toelichting.

5. DCMR

5.1. Wateropgave (5.4)

In de laatste zin van paragraaf 5.4 is vermeld dat het gemengde rioolstelsel dat in het grootste deel van de stad aanwezig is waar mogelijk wordt omgevormd tot een gescheiden rioolstelsel. Er is echter niet aangegeven hoe dit binnen het plan zal worden gerealiseerd.

Reactie

De omvorming van het gemengde naar een gescheiden rioolstelsel geschiedt als de huidige riolering is afgeschreven en vervangen dient te worden.

5.2. Geluid (6.2)

In de paragraaf 6.2 is vermeld dat bij 50-km wegen de zone 200 meter aan weerszijden. Indien deze weg uit 3 rijstroken of meer bestaat geldt een zonebreedte van 350 meter.

Reactie

De geluidsparagraaf is aangepast. Er is een tabel opgenomen waarin duidelijk vermeld staat wat de toetsingsafstand is bij diverse wegen.

5.3. Bodem

- a. Over de locatie waar de nieuwe bouwontwikkelingen plaatsvinden is het volgende bekend. De locatie omvat twee ruimtelijke eenheden (RE's) in de indicatieve bodemkaart, nummer 99c Boomgaardshoek en 99d (stortplaats Heemberg). De eenheden zijn in de boven-/ondergrond ingedeeld in respectievelijk zone I/I (onder streefwaarde verontreinigd) en zone I/IV (boven streef-/interventiewaarde verontreinigd).

Reactie

De bodemparagraaf is hierop aangepast.

- b. Er is weinig recent bodemonderzoek bekend van deze locatie. Binnen het hele gebied zijn na 1992 slechts 10 bodemonderzoeken uitgevoerd, 3 na 2000, hierbij het Bijzonder Inventariserend bodemonderzoek (BIO) Hoogvliet buiten beschouwing latend. RE 99c (Boomgaardshoek) is binnen het BIO Hoogvliet afzonderlijk onderzocht op exotische verbindingen (Vanadium, Kobalt etc.). In de grond en het grondwater zijn deze niet boven de streefwaarde aangetroffen. Verder zijn er n.a.v. het BIO geen deelrapporten van onderzocht puntbronnen bekend (uit het Rolbezemonderzoek). Binnen de RE is eenmaal een interventiewaarde voor PAK bekend. RE 99d (Heemberg) betreft een NAVOS-locatie die eind 1999, begin 2000 gesaneerd is en gemonitord wordt.

Ten aanzien van de tekst, deel in relatie tot de bovenstaande info, wordt het volgende opgemerkt:

Alinea 1: een verkennend bodemonderzoek wordt verricht teneinde een bodemgeschiktheidsverklaring te krijgen van een bevoegd gezag (College van B&W). Voorstel is laatst zinsnede toe te voegen. Alinea 2: Een voorloper van vervangen door: Voorafgaand aan..... dient een historisch bodemonderzoek te worden uitgevoerd (dit is verplicht). Alinea 3: In bijlage V van het concept-ontwerp van de Nota kan vervangen worden door: In bijlage E van de Nota ... De locatie omvat dus 2 RE's namelijk Boomgaardshoek, 99c en Heemberg, 99d. Voorstel dit toe te voegen voor de voorlaatste zin. Laatste alinea: De indicatieve Bodemkaart ... respectievelijk aangegeven de te verwachten kwaliteit van de bodem in de contactzone ... (voorstel: schuingedrukte toevoegen).

Reactie

De bodemparagraaf is volledig herschreven. Hierbij zijn een aantal van bovengenoemde tekstuele wijzigingen niet meer van toepassing. Het gaat dat om de opmerkingen over alinea 1, alinea 2 en alinea 3. De opmerking over de 2 RE's is verwerkt in de tekst, alsmede ook de opmerking over de laatste alinea.

- c. Onder de Heemberg staat waterregiem, dit moet zijn waterregime.

Reactie

Het woord 'regiem' is zowel te schrijven als 'regiem' als ook 'regime'.

5.4. Luchtkwaliteit

- a. Aanbevolen wordt de versie van het gehanteerde CARII-model bij de berekeningen te vermelden. Deze berekeningen dienen te zijn verricht met de meest recente versie van CARII-model, thans versie 4.0.

Reactie

Zie beantwoording op reactie 1.2.1. van Gedeputeerde Staten.

- b. De provincie eist dat ruimtelijk plannen die voorzien in de mogelijkheid tot realisatie van luchtgevoelige objecten of realisatie van wegen inzicht moeten verschaffen in concentraties van stofstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Voor beide stoffen dienen de uurgemiddelde concentraties, 24-uurgemiddelde concentraties en jaargemiddelde concentraties in beeld te worden gebracht. Voor deze stoffen dient inzicht te worden gegeven in de huidige situatie, die in 2005 (fijn stof), 2010 (NO₂) en indien mogelijk aan het einde van de planperiode.

Op de locatie die op de plankaart als bestemming GBII is aangegeven, wordt realisatie van o.a. maximaal 10 woningen mogelijk gemaakt. Voor deze woningen is, gezien de korte afstand van de bestemming GBII tot de Janswaal, de luchtkwaliteit vanwege Janswaal relevant. Er is geen aandacht besteed aan de luchtkwaliteit bij de te ontwikkelen woningen vanwege deze weg.

Reactie

Zie beantwoording op reactie 1.2.1. van Gedeputeerde Staten.

- c. De paragraaf "Luchtkwaliteit" voldoet niet aan de eisen die de provincie Zuid-Holland stelt. Het verdient de voorkeur de gehanteerde verkeersgegevens, het gehanteerde rekenmodel, de versie daarvan en het gehanteerde scenario, waarmee de berekeningen zijn uitgevoerd, in deze paragraaf te vermelden.

Reactie

Zie beantwoording op reactie 1.2.1. van Gedeputeerde Staten en 1.3.

5.5. Externe veiligheid

Onderaan de 1^e alinea op pag. 31 is foutief vermeld dat in artikel 1 van de voorschriften wordt aangegeven wat kwetsbare objecten en wat beperkt kwetsbare objecten zijn. Zo'n definitie ontbreekt echter in artikel 1.

Aanbevolen wordt deze definitie niet in artikel 1 op te nemen, aangezien in de voor externe veiligheid relevante regelgevingen verscheidene definities worden gehanteerd voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Reactie

De definitie is afkomstig uit de BEVI. Naar verwachting zal deze definitie voor alle wetgeving op het gebied van externe veiligheid worden gehanteerd. Vandaar dat deze is opgenomen in artikel 1.

5.6. Natuur

De natuurparagraaf ontbreekt. In de plantekst dient te worden aangegeven dat er op grond van deze inventarisatie de verwachting is dat aan de natuurwetgeving kan worden voldaan.

Reactie

Natuurparagraaf is toegevoegd aan de toelichting.

5.7. Plankaart

Aanbevolen wordt de zoneplichtige wegen op de plankaart of een geluids-/milieukaart behorende tot het bestemmingsplan aan te geven. De relevante zoneplichtige wegen zijn de Groene Kruisweg, Aveling, Duihuisweg, Kapershoekseweg, Janswaal en Rietbroek. Dit geldt ook voor de metrolijnen Calandlijn en Erasmuslijn.

Reactie

Er is in de toelichting een kaartje opgenomen waarop de zoneplichtige (spoor)wegen zijn aangegeven. De Janswaal is een 30 km/u-weg en dus niet zoneplichtig. Deze is dan ook niet aangegeven op het kaartje in de toelichting. Volledigheidshalve wordt hier opgemerkt dat dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt. Toetsing van deze wegen aan de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk.

5.8. Planvoorschriften

Artikel 11 lid 2 maakt realisatie van woningen mogelijk op de gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor "Voorzieningen voor openbaar nut". Indien deze mogelijkheid middels dit bestemmingsplan wordt geopend dienen deze bestemmingen op milieuhygiënische aspecten te worden onderzocht, aan de relevante normen te worden getoetst en daaraan te voldoen.

Reactie

Het bedoelde lid is reeds uit het voorschrift verwijderd, daar de realisatie van een woning op het betreffende perceel niet gewenst is.

6. Zuid Hollandse Milieufederatie

6.1. Water

- a. Het plan wijst niet op de voorgenomen maatregelen die uiteindelijk nodig zijn. Het wordt wenselijk geacht het advies van de waterbeheerder op te nemen in de planbeschrijving.

Reactie

Het bestemmingsplan biedt vanwege het conserverende karakter geen financiële middelen voor het verbeteren van de waterhuishouding. De mogelijkheid om de waterhuishouding te verbeteren is wel ruimtelijk-juridisch mogelijk gemaakt, mochten er binnen de planperiode van dit bestemmingsplan financiële middelen beschikbaar komen. Dit is in het plan mogelijk gemaakt doordat in de voorschriften binnen de bestemmingen "Groen", "Verkeersweg" en "Verblijfsgebied" de gronden mede bestemd zijn voor water. Het bestemmingsplan staat de verbetering van de waterhuishouding niet in de weg.

- b. Op de plankaart wordt geen nieuwe ruimte geboden voor water terwijl er wel een tekort is. Wenselijk om op de plankaart extra ruimte voor water te reserveren.

Reactie

Zie beantwoording op reactie 6.1a Zuid-Hollandse Milieufederatie.

6.2. Duurzaamheid

In paragraaf 6.6. wordt de algemene criteria aangegeven waaraan nieuwbouw en de gebouwde omgeving zal moeten voldoen. In het plan opnemen aan welke concrete duurzaamheidseisen geplande nieuwbouw moet voldoen.

Reactie

Dit is geen kwestie die in het bestemmingsplan geregeld kan worden. De bedoelde nieuwbouwlocatie is bovendien uit het bestemmingsplan geschrapt.

7. Brandweer

Verzocht wordt de volgende aspecten naar de regionale brandweer toe te sturen ter attentie van de behandeld ambtenaar de heer J. Bruinstroop:

- Een situatie tekening van het plangebied, bij voorkeur schaal 1 op 10.000.
- Personendichtheid van het plangebied, (bij voorkeur per object) met en nadere specificatie van de aantallen personen in grotere objecten (> 50 personen).
- Plaatsgebonden en groepsrisico gegevens van de huidige situatie en van de autonome ontwikkeling en de toekomstige situatie met de voorgenomen ontwikkelingen.
- Overzicht van de voor het plangebied van invloed zijnde risicobronnen (inrichtingen en transportbronnen, inclusie buisleidingen en luchthavens).
- Horizon, geplande ontwikkelingen m.b.t. de toekomst benoemen (10 jaar).

Reactie

Dit bestemmingsplan legt de huidige situatie vast. Er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is dus geen sprake van een toename van het groepsrisico. Een dergelijke verantwoording lijkt de gemeente Rotterdam dan ook niet noodzakelijk. Wel zal het plan naar de RHRR toegestuurd worden, daar zij een wettelijke adviesplicht heeft. Mogelijke reacties van de RHRR zullen, indien noodzakelijk, worden verwerkt in dit bestemmingsplan.

10.2 Inspraak

Eindverslag

als bedoeld in artikel 12 van de Inspraakverordening Rotterdam
met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan Boomgaardshoek.

Vanaf 1 september 2005 tot en met 28 september 2005 heeft het voorontwerp gedurende vier weken ter inzage gelegen in het informatiecentrum dS+V aan het Marconiplein, het City informatiecentrum aan de Coolsingel en de Servicebalie van de deelgemeente Hoogvliet, Middenbaan Noord 47 te Rotterdam.

inspraakbijeenkomst

Op 6 oktober 2005 is in het informatiecentrum Hoogvliet Vernieuwt aan de Sprong 10, een inspraakbijeenkomst gehouden waarbij insprekers hun zienswijzen naar voren konden brengen. Het verslag is als bijlage bijgevoegd. Het verslag heeft van 2 november 2005 tot en met 29 november 2005 ter inzage gelegen en is toegezonden aan de aanwezigen. Gedurende de periode van 1 september 2005 tot en met 20 oktober 2005 kon men schriftelijke zienswijzen indienen.

Mondelinge inspraakreacties

De naar voren gebrachte mondelinge inspraakreacties met de beantwoording daarvan op genoemde avond zijn integraal opgenomen in het verslag van die avond. Dit verslag is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Schriftelijke inspraakreacties

Er is één schriftelijke zienswijze ingediend, door Houthoff Buruma namens de bewoners van Ridderspoor, Speenkruid en Klaproos, ingekomen d.d. 27 september 2005.

1.0 Financiële uitvoerbaarheid

De realisatie van het Sociaal Medisch Centrum (afgekort SMC) zal mogelijk gemaakt worden door de realisatie van een achttal woningen. Belanghebbenden zijn van mening dat de realisatie van deze woningen niet in het algemeen belang is. De deelgemeente Hoogvliet heeft ruim 20 jaar verzuimd geld te reserveren voor vervanging van het huidige noodgebouw en wentelt de consequenties hiervan nu af op de direct omwonenden. In dit verband wijst de bewonersgroep op pagina 5 van de Wijkvisie Boomgaardshoek 2000.

Reactie

De ontwikkeling aan de Klaproos is uit het bestemmingsplan gehaald. Er worden nu geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen meer mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

Insprekers zijn voorts van mening dat de door de deelgemeente gegeven onderbouwing van de financiële uitvoerbaarheid op pag. 39 voorontwerp niet kloppend is. Met de realisatie van maximaal 8 woningen wordt, volgens de deelgemeente, voldaan aan deze eis. Echter, met eventuele planschade van omwonenden is geen rekening gehouden. Insprekers verwachten dat dit voor de gemeente financiële gevolgen kan hebben, waardoor alsnog niet aan genoemde eis zal worden voldaan.

Reactie

Zie beantwoording op reactie 1.0.

2.0 De belangen van de omwonenden

Insprekers menen dat de belangen van de omwonenden als gevolg van de te realiseren ontwikkelingen aan de Klaproos worden geschaad. In afwijking van het vigerende bestemmingsplan zal het nieuwe SMC twee verdiepingen tellen. De hoogte van het nieuwe SMC heeft als gevolg dat de privacy van omwonenden aan de Klaproos (nrs 26-38) direct zal worden geschaad. Vanuit het nieuw te bouwen SMC zal men een vrij uitzicht in en op de aangrenzende tuinen hebben.

Reactie

Zie beantwoording op reactie 1.0.

Daarnaast vrezen insprekers dat de hoogte van het nieuwe SMC zal leiden tot vermindering van zonlicht in de tuinen van de woningen aan de Klaproos (nrs 26-38). Bovendien komt de voorgenomen bebouwing erg dicht op de huidige bebouwing te staan, waardoor het uitzicht van velen dusdanig zal veranderen. Een duidelijke vermindering van het woongenot zal het gevolg zijn. Mede hierdoor en vanwege de vermindering van privacy, zullen de aan het te bouwen SMC grenzende koopwoningen ten slotte sterk in waarde verminderen.

Reactie

Zie beantwoording op reactie 1.0.

3.0 Strijd met de Wijkvisie

Naast de belangen van de omwonenden bestaat volgens de bewonersgroep ook een meer algemeen bezwaar tegen het voorontwerp. In dit verband verwijst de bewonersgroep naar par. 9.2.1. van de Wijkvisie: "het groene en schone karakter van de wijk (...) dus minimaal gehandhaafd te worden". De ruime opzet van de groene buitenruimte wordt aanzienlijk minder door de door het voorontwerp gecreëerde bouw mogelijkheden. Niet alleen was deze ruime opzet voor velen een belangrijke reden om op deze locatie te gaan wonen, het voorontwerp is bovendien met dit uitgangspunt in strijd. Insprekers zijn daarom van mening dat het voorontwerp zodoende eveneens in strijd is met de Wijkvisie en daarmee het beleid van de deelgemeente.

Reactie

Zie beantwoording op reactie 1.0

Voorts geven insprekers aan dat vijf hoge bomen verwijderd dienen te worden om de plannen te kunnen realiseren. Ook dit is in strijd met het gemeentelijk beleid om het bestaande groene karakter van de wijk minimaal te handhaven. In dit verband verwijzen insprekers opnieuw naar par. 9.2.1. van de Wijkvisie.

Reactie

Zie beantwoording op reactie 1.0

Tenslotte wijzen insprekers op het feit dat door de bouwplannen een groen speelveld voor kinderen van 0-14 jaar zal verdwijnen, terwijl daarvoor in de directe omgeving geen alternatief is. Insprekers verwijzen hierbij naar de plankaart behorende bij het voorontwerp. Op deze kaart worden rond de Klaproos twee groenlocaties aangegeven. Enerzijds het kleine stukje groen aan Ridderspoor en Speenkruid en anderzijds het grotere stuk groen nabij de Klaproos. Deze laatste groenlocatie bestaat uit een parkeerplaats voor de supermarkt en een hangplek voor oudere jeugd vanaf 16 jaar en vormt dus geen alternatief voor kleine kinderen.

Reactie

Zie beantwoording op reactie 1.0.

Bewonersgroep Ridderspoor-Speenkruid-Klaproos bestaat uit de volgende personen:

- H. Speelman; Speenkruid 20; Hoogvliet
- B. Peterson; Ridderspoor 20; Hoogvliet
- J. van de Griendt; Ridderspoor 22; Hoogvliet
- C.H. Smit; Ridderspoor 38; Hoogvliet
- H.J. Klapwijk; Ridderspoor 26; Hoogvliet
- Van Engelen; Ridderspoor 18; Hoogvliet
- Blonk; Ridderspoor 16; Hoogvliet
- Meijer; Ridderspoor 24; Hoogvliet
- Van Arenthals; Ridderspoor 28; Hoogvliet
- Huizer; Ridderspoor 11; Hoogvliet
- Van Rooijen; Ridderspoor 9; Hoogvliet
- Boender; Ridderspoor 7; Hoogvliet
- Vuijk; Ridderspoor 3; Hoogvliet
- Doelen; Ridderspoor 14; Hoogvliet
- Van Wolf; Ridderspoor 12; Hoogvliet

- Van Vegt; Janswaal 87; Hoogvliet
- Luitwuter; Janswaal 85; Hoogvliet
- M. Krook Bruinix; Janswaal 83; Hoogvliet
- H. Steenbeek; Janswaal 81; Hoogvliet
- G. Timmers; Janswaal 75; Hoogvliet
- W. van Baal; Janswaal 73; Hoogvliet
- J. Wiersma; Janswaal 71; Hoogvliet
- Pottuit; Janswaal 69; Hoogvliet
- Brorhaar; Janswaal 76; Hoogvliet
- R. Soekaloe; Janswaal 80; Hoogvliet
- S. Vergroot; Janswaal 86; Hoogvliet
- E. Lukus Storm; Janswaal 88; Hoogvliet
- De Groot/Meiburg; Ridderspoor 6; Hoogvliet
- J. Barendregt; Ridderspoor 2; Hoogvliet
- P. Kroon; Ridderspoor 17; Hoogvliet
- Terlouw; Klaproos 17; Hoogvliet
- J. Jay; Klaproos 15; Hoogvliet
- Warswaard; Klaproos 11; Hoogvliet
- J. Bijl/Gerrits; Klaproos 9; Hoogvliet
- I. Schel; Klaproos 12; Hoogvliet
- De Klerk; Klaproos 10; Hoogvliet
- J. Smeets; Klaproos 5; Hoogvliet
- N. Doldersum; Klaproos 23; Hoogvliet
- Rutteman; Klaproos 25; Hoogvliet
- A. Bijl; Klaproos ?; Hoogvliet
- J. Heijligenberg; Klaproos 26; Hoogvliet
- K. Schattgen-'t Hart; Klaproos 28; Hoogvliet
- P. van der Bie; Klaproos 30; Hoogvliet
- I. Stakenburg; Klaproos 32; Hoogvliet
- I. van Werkhosen; Klaproos 34; Hoogvliet
- G. Klooster; Klaproos 36; Hoogvliet
- T. Dane; Speenkruid 18; Hoogvliet
- H. Speelman; Speenkruid 20;
- I. Klunder; Speenkruid 6;
- I. Rekes; Speenkruid 10;
- G. Derksen; Speenkruid 12;
- G. Croon; Speenkruid 14;
- Ramautarsing; Speenkruid 30;
- C. Dwarswaard; Speenkruid 26;
- B. de Grave; Speenkruid 22;
- A.van Dalen; Speenkruid 2;
- W. Vink; Speenkruid 8;
- C. van Nispen; Speenkruid 24;
- Naarden; Speenkruid 28;
- Dronkers; Speenkruid 16;

II VOORSCHRIFTEN

INHOUDSOPGAVE VOORSCHRIFTEN

Voorschriften Boomgaardshoek

Algemene en technische bepalingen

Artikel 1	-	Begripsbepalingen
Artikel 2	-	Algemene bepalingen

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3	-	Woningen
Artikel 4	-	Gemengde bebouwing I en II
Artikel 5	-	Winkels
Artikel 6	-	Winkels waarboven woningen, gestapeld
Artikel 7	-	Maatschappelijke voorzieningen
Artikel 8	-	Tuin
Artikel 9	-	Bergingen
Artikel 10	-	Garages
Artikel 11	-	Voorzieningen van openbaar nut
Artikel 12	-	Gemeentewerf
Artikel 13	-	Verkeersweg
Artikel 14	-	Verblijfsgebied
Artikel 15	-	Sneltram
Artikel 16	-	Verkooppunt voor motorbrandstoffen
Artikel 17	-	Groen
Artikel 18	-	Water
Artikel 19	-	Leidingstrook
Artikel 20	-	Leiding
Artikel 21	-	Waterkering
Artikel 22	-	Archeologisch waardevol gebied A, B, C, D en E

Aanvullende bepalingen

Artikel 23	-	Algemene vrijstelling
Artikel 24	-	Wijziging van het plan
Artikel 25	-	Gebruik
Artikel 26	-	Overgangsbepaling
Artikel 27	-	Strafbepaling
Artikel 28	-	Naamgeving

Algemene en technische bepalingen

Artikel 1 - Begripsbepalingen

Aan huis gebonden beroep/bedrijf

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

Achtertuin

Het voor "tuin" bestemde gedeelte van een perceel dat omzoomd wordt door de achtererfgrens en de beide zijerfgrenzen van het perceel, alsmede door de achtergevelbouwgrens van het bouwvlak plus, voor zover van toepassing, de denkbeeldige lijn(en) getrokken in het verlengde hiervan tot aan de zijerfgrens.

Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Bebouwingsgrens

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

Bebouwingspercentage

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

Begane grond (laag)

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

Beperkt kwetsbare objecten

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

Bestemmingsgrens

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

Bouwlaag of laag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren of tussen een vloer en een plafond gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw, met inbegrip van een kap met een dakkapel die breder is dan 2/3 van de breedte van het pand. Een vliering, kap, zolderverdieping, souterrain of ondergrondse parkeervoorziening alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als afzonderlijke laag begrepen.

Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond voor zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing.

Bouwwerk

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

Bruto vloeroppervlakte (b.v.o.)

De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels, horeca, bedrijven of maatschappelijke voorzieningen, met inbegrip van de daartoe behorende inpandige ruimten, zoals gemeenschappelijke ruimten, magazijnen en dienstruimten.

Detailhandel

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

Dienst-/bedrijfswoning

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

Gebouw

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

Kwetsbare objecten

- a. woningen, met uitzondering van:
 - verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
 - dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - scholen;
 - gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - kantoorgebouwen en hotels met een b.v.o. van meer dan 1500 m² per object;
 - complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk b.v.o. meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal b.v.o. van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

Laagbouwwoning

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

Maaiveld

De hoogte van het terrein nadat het gereed is gemaakt voor bebouwing.

Milieudeskundige

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

NAP

Normaal Amsterdams Peil.

Oorspronkelijke zij-/achtergevel

De zij-/achtergevel bij de eerste oplevering van het gebouw.

Parkeerplaatsen

Ongebouwde parkeervoorzieningen.

Parkeervoorzieningen

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

Peil

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang na voltooiing van de aanleg van dat terrein. Indien een bouwwerk aan meer dan een weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

Souterrain

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

Voortuin

Het voor "tuin" bestemde gedeelte van een perceel dat omzoomd wordt door de voorerfgrens en de beide zijerfgrenzen van het perceel, alsmede door de voorgevelbouwgrens van het bouwvlak plus, voor zover van toepassing, de denkbeeldige lijn(en) getrokken in het verlengde hiervan tot aan de zijerfgrens.

Vrije vloeroppervlakte

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

Winkel

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

Zijtuin

Het voor "tuin" bestemde gedeelte van een perceel dat omzoomd wordt door de zijerfgrens en de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevelbouwgrens van het bouwvlak, alsmede de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de achtergevelbouwgrens van het bouwvlak.

Artikel 2 - Algemene bepalingen

1. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften geldt de volgende wijze van meten:

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

Bebouwingsnormen

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

Goot- en nokhoogte

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

Afdekking van gebouwen

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

Straalpad

5. a. Voor zover voor de gronden, begrepen in de op de plankaart als straalpad aangegeven zone, uit deze voorschriften of uit de plankaart een grotere bouwhoogte voortvloeit dan 43 meter boven NAP, mag op die gronden niettemin de laatstgenoemde bouwhoogte niet worden overschreden.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder a tot ten hoogste de krachtens deze voorschriften of de plankaart toegestane bouwhoogte, mits de belangen van de straalverbinding niet worden geschaad. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van KPN te overleggen.

Dakkapel laagbouwwoningen

6. a. Een dakkapel op laagbouwwoningen is toegestaan, mits:
 - niet breder dan $\frac{2}{3}$ deel van het voordakvlak of een naar de weg of het openbaar groen gekeerd dakvlak, waarbij tenminste 0,75 meter afstand tot de zijkant van het dakvlak aangehouden dient te worden; voor andere dakvlakken dan de genoemde, met uitzondering van het achterdakvlak, geldt eveneens dat dakkapellen tenminste 0,75 meter tot de zijkant van het dakvlak dienen aan te houden;
 - de hoogte niet meer bedraagt dan $\frac{2}{3}$ deel van de hoogte van de kap, met een maximum van 1,5 meter;
 - de voorzijde tenminste 1 meter terugligt ten opzichte van de gevel;
 - niet meer dan één dakkapel in het voordakvlak van het hoofdgebouw wordt gerealiseerd.
- b. Op een aanbouw aan een laagbouwwoning is een dakkapel alleen toegestaan op het achterdakvlak; de breedte ervan mag niet meer bedragen dan $\frac{2}{3}$ deel van de breedte van de aanbouw.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 - Woningen^{*1}

1. De gronden, aangewezen voor “woningen”, zijn bestemd voor:
 - a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen;
 - b. de bestemmingen “waterkering” en “archeologisch waardevol gebied A,B,C,D en E” , voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Woningen als bedoeld in het eerste lid mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:
 - a. de woonfunctie van de desbetreffende woning in overwegende mate gehandhaafd blijft waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 70 m² wordt gebruikt voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten;
 - b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
 - c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en/of repareren van motorvoertuigen;
 - d. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het betreft detailhandelsactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.

Gebruiksregeling

3. Het (platte) dak van een aanbouw mag niet worden gebruikt als dakterras.
4. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 4 - Gemengde bebouwing

1. De gronden, aangewezen voor “gemengde bebouwing ”, zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken waarin zijn toegestaan:
 - kantoren met een totaal b.v.o. van maximaal 1700 m²;
 - bebouwing voor opslag met een totaal b.v.o. van maximaal 500 m²;
 - bebouwing voor openbare nutsdoeleinden met een totaal b.v.o. van maximaal 16 m²;
 - b. de bestemming “archeologisch waardevol gebied A,B,C,D en E”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Woningen als bedoeld in het tweede lid mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:
 - a. de woonfunctie van de desbetreffende woning in overwegende mate gehandhaafd blijft waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 70 m² wordt gebruikt voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten;
 - b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
 - c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en/of repareren van motorvoertuigen;
 - d. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het betreft detailhandelsactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.
3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming als bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

¹ Voor zover de gronden op de plankaart nader zijn aangeduid als speciale beschermingszone, is de Keur van het waterschap Hollandse Delta mede van toepassing.

Artikel 5 - Winkels

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

Artikel 6 - Winkels waarboven woningen

1. De gronden, aangewezen voor “winkels waarboven woningen”, zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken, waarin zijn toegestaan:
 - winkels op de begane grond met een b.v.o. van maximaal 1400 m² per vestiging;
 - woningen op de verdiepingen;met de daarbij behorende (ondergrondse parkeer) voorzieningen;
 - b. de bestemming “archeologisch waardevol gebied A,B,C,D en E”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Woningen als bedoeld in het eerste lid mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:
 - a. de woonfunctie van de desbetreffende woning in overwegende mate gehandhaafd blijft waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 70 m² wordt gebruikt voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten;
 - b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
 - c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en/of repareren van motorvoertuigen;
 - d. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het betreft detailhandelsactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.
3. Indien en voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming als bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 7 - Maatschappelijke voorzieningen

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

Artikel 8 - Tuin^{*2}

1. De gronden, aangewezen voor “tuin”, zijn bestemd voor:
 - a. tuin, met de daarbij behorende paden en waterpartijen;
 - b. aangebouwde bijgebouwen die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, in 1 bouwlaag vóór de voorgevel;
 - c. de bestemmingen “archeologisch waardevol gebied A,B,C,D en E”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede zijn bestemd voor de ingevolge de aangrenzende bestemming toegelaten doeleinden in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijk) met een diepte van ten hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,2 meter boven maaiveld.
3. De toegestane oppervlakte van bij- en/ of aanbouwen bij de woningen op het adres Welhoeksedijk 140/142 bedraagt maximaal 50 m² per adres.
4. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:
 - a. in de functie tuin passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, keermuren en gebouwde terrassen, alsmede hellingbanen en brandtrappen, waarbij gebouwde terrassen niet hoger mogen zijn dan 0,2 meter boven maaiveld.
 - b. erfafscheidingen, niet hoger dan 2 meter, op een erfgrens welke grenst aan openbaar groen;
 - c. aanbouwen en bijgebouwen, in de achter- en zijtuin van laagbouw c.q. grondgebonden woningen, met dien verstande dat:
 - niet meer dan 50 % van het oppervlak van de achtertuin mag worden bebouwd;
 - een aanbouw aan de achtergevel mag niet dieper zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel;
 - een aanbouw aan de zijgevel mag niet breder zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke zijgevel;
 - een aanbouw aan de zijgevel en/of bijgebouw in de zijtuin, waarbij het perceel grenst aan openbaar gebied zal minimaal 1 meter uit de erfgrens moeten blijven;
 - een aanbouw aan de zijgevel en/of bijgebouw in de zijtuin moet tenminste 1 meter terugliggend worden gebouwd ten opzichte van de denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - de goothoogte van een aanbouw mag niet hoger zijn dan het vloerniveau (+ 25 cm) van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 - de goothoogte van een bijgebouw mag, gemeten vanaf maaiveld, niet hoger zijn dan 3 meter; de nokhoogte mag niet hoger zijn dan 4 meter.

Gebruiksregeling

5. a. Het (platte) dak van een aanbouw mag niet worden gebruikt als dakterras;
- b. Gebruik van voor “tuin” bestemde gronden ten behoeve van het parkeren van een personenauto is toegestaan, indien de parkeerplaats wordt ingericht achter de denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw.
In afwijking hiervan is parkeren voor de denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. de voortuin dient tenminste 5 meter diep te zijn, gemeten vanuit de denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 2. niet meer dan 50 % van de perceelsbreedte mag voor parkeren worden gebruikt, met dien verstande dat ingeval het perceel breder is dan 8 meter, een breedte van tenminste 4 meter dient te resteren voor gebruik als tuin.

² Voor zover de gronden op de plankaart nader zijn aangeduid als speciale beschermingszone, is de Keur van het waterschap Hollandse Delta mede van toepassing.

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

Artikel 9 - Bergingen

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

Artikel 10 - Garages

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

Artikel 11 - Voorzieningen van openbaar nut

1. De gronden, aangewezen voor "voorzieningen van openbaar nut", zijn bestemd voor:
 - a. voorzieningen ten behoeve van de gas-, water-, elektriciteitsdistributie, alsmede rioolgemalen op wijk/buurtniveau met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en erven;
 - b. de bestemming "leidingstrook" en "archeologisch waardevol gebied A,B,C,D en E", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 12 - Gemeentewerf

1. De gronden, aangewezen voor "gemeentewerf", zijn bestemd voor:
 - a. voorzieningen ten behoeve van de opslag- en werkterrein voor de werf, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen;
 - b. de bestemming "archeologisch waardevol gebied A,B,C,D en E", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

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

Artikel 13 - Verkeersweg

1. De gronden, aangewezen voor “verkeersweg”, zijn bestemd voor:
 - a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen met bovenleidingen, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken als viaducten, bruggen, duikers;
 - b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
 - c. geluidwerende voorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - e. openbare nutsvoorzieningen;
 - f. de bestemmingen “leidingstrook”, “waterkering” en “archeologisch waardevol gebied A,B,C,D en E” deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede zijn bestemd voor de ingevolge de aangrenzende bestemming toegelaten doeleinden in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijke) met een diepte van ten hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,2 meter boven maaiveld.
3. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, te weten:
 - a. de in het eerste lid bedoelde kunstwerken;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals portalen ten behoeve van de bewegwijzering, straatmeubilair, verfraaiingselementen, reclame-inrichtingen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, openbare nutsvoorzieningen, geluidsschermen en andere voorzieningen ter beperking van geluidshinder veroorzaakt door het wegverkeer, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard als een brug, een duiker.

Vrijstelling

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het derde lid voor de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen van geringe omvang - niet zijnde verkooppunten voor motorbrandstoffen - zoals een kiosk, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 60 m³.
5. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder f, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 14 - Verblijfsgebied^{*3}

1. De gronden, aangewezen voor “verblijfsgebied”, zijn bestemd voor:
 - a. verkeers- en verblijfsruimte, te weten:
 - voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen;
 - voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen;
 - b. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - c. openbare nutsvoorzieningen;

³ Voor zover de gronden op de plankaart nader zijn aangeduid als speciale beschermingszone, is de Keur van het waterschap Hollandse Delta mede van toepassing.

- d. de bestemmingen "leidingstrook" en "archeologisch waardevol gebied A,B,C,D en E", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede zijn bestemd voor de ingevolge de aangrenzende bestemming toegelaten doeleinden in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijk) met een diepte van ten hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,2 meter boven maaiveld.
3. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, speelelementen, fietsbergingen, reclame-inrichtingen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, openbare nutsvoorzieningen, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard als een brug, een duiker.

Vrijstelling

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het derde lid voor de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen van geringe omvang - niet zijnde verkooppunten voor motorbrandstoffen - zoals een kiosk, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 60 m³.
5. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder d, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 15 - Sneltram

1. De gronden, aangewezen voor "sneltram", zijn bestemd voor:
- a. voorzieningen ten behoeve van het metroverkeer, zoals spoorbanen met bovenleidingen, seinpalen en overwegbomen, met de daarbij behorende kunstwerken, als viaducten, bruggen en duikers;
 - b. geluidswerende voorzieningen;
 - c. de bestemmingen "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied A,B,C,D en E", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
- a. de in het eerste lid bedoelde kunstwerken;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als straatmeubilair, verfraaiingselementen, reclame-inrichtingen, geluidsschermen, alsmede voor de functionering van het metroverkeer noodzakelijke bouwwerken.

Vrijstelling

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

Artikel 16 - Verkooppunt voor motorbrandstoffen

1. De gronden, aangewezen voor “verkooppunt voor motorbrandstoffen”, zijn bestemd voor:
 - a. een inrichting voor de verkoop van motorbrandstoffen - zonder LPG -, met de daarbij behorende boven- en ondergrondse voorzieningen, erven en in- en uitritten, alsmede, uitsluitend in combinatie hiermee, voor overige detailhandel met een b.v.o. van ten hoogste 100 m²;
 - b. de bestemming “archeologisch waardevol gebied A,B,C,D en E”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken en installaties ten dienste van de in dat lid gegeven bestemming worden gebouwd, waarvoor geldt dat:
 - a. van de gebouwen de maximum grondoppervlakte totaal 300 m² en de maximum hoogte 4 meter mag bedragen;
 - b. van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, de maximum hoogte 6 meter mag bedragen, met uitzondering van de ontluchtingsschachten.
3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming als bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 17 - Groen^{*4}

1. De gronden aangewezen voor “groen”, zijn bestemd voor:
 - a. park, plantsoen, openbare nutsvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen, speelgelegenheden, ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - b. een bouwwerk met een maximale oppervlakte van 100 m² ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding ‘opstal en stalling toegestaan’;
 - c. de bestemmingen “leidingstrook”, “leiding”, “waterkering” en “archeologisch waardevol gebied A,B,C,D en E”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede zijn bestemd voor de ingevolge de aangrenzende bestemming toegelaten doeleinden in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijk) met een diepte van ten hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,2 meter boven maaiveld.
3. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, speelelementen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, openbare nutsvoorzieningen, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard als een brug, een duiker.

Vrijstelling

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor de bouw van in de bestemming passende, niet voor bewoning bestemde gebouwen van geringe omvang, zoals een kiosk, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 60 m³.
5. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder c, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

⁴ Voor zover de gronden op de plankaart nader zijn aangeduid als speciale beschermingszone, is de Keur van het waterschap Hollandse Delta mede van toepassing.

Artikel 18 - Water

1. De gronden, aangewezen voor "water", zijn bestemd voor:
 - a. singels en waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding van het omliggende gebied, met de daarbij behorende voorzieningen als taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - b. de bestemmingen "archeologisch waardevol gebied A,B,C,D en E", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige en/of recreatieve aard worden gebouwd, als een brug, een duiker, een steiger, een vlonder.
3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming als bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 19 - Leidingstrook

1. De gronden, aangewezen voor "leidingstrook", zijn bestemd voor:
 - a. een leidingstrook ten behoeve van ondergrondse energie- en transportleidingen voor gassen, vloeistoffen en vaste stoffen en ten behoeve van ondergrondse telecommunicatielijnen, zomede voor de bij deze leidingstrook behorende voorzieningen en werken, zoals bedieningswegen en aanpassingswerken ten dienste van de waterhuishouding, en voor in deze bestemming passende bouwwerken, zoals meet- en regelstations en andere voor het functioneren van de leidingstrook benodigde bouwwerken;
 - b. de bestemmingen "archeologisch waardevol gebied A,B,C,D en E", "voorzieningen van openbaar nut", "verkeersweg", "verblijfsgebied" en "groen", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van de exploitatie en het beheer van de leidingen en lijnen als bedoeld in het eerste lid, onder a, zoals een meet-, regel- en pompstation, worden gebouwd.

Vrijstelling

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

Aanlegvergunning

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

Een schriftelijke vergunning zal slechts worden verleend, indien de belangen van de ondergrondse leiding en de veiligheid van personen en goederen ter zake dit gedogen. Alvorens de aanlegvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de leidingbeheerder te overleggen.

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

Artikel 20 - Leiding

1. De gronden, aangewezen voor "leiding", zijn bestemd voor:
 - a. een rioolwaterpersleiding, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'I' met de daarbij behorende voorzieningen;
 - b. de bestemmingen "groen", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied A,B,C,D, en E", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in het eerste lid onder a bedoelde rioolwaterpersleiding worden gebouwd.

Vrijstelling

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

Aanlegvergunning

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

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

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

Artikel 21 - Waterkering^{5*}

1. De gronden, aangewezen voor "waterkering", zijn bestemd voor:
 - a. waterkering met de daarbij behorende waterstaatswerken als taluds, glooiingen en onderhoudswegen, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard zoals duikers, keerwanden en beschoeiingen;
 - b. de bestemmingen "woningen", "verkeersweg", "groen", "leiding" en "archeologisch waardevol gebied A,B,C,D en E", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend de in het eerste lid onder a bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Vrijstelling

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

Artikel 22 - Archeologisch waardevol gebied

1. De gronden aangewezen voor "archeologisch waardevol gebied", zijn bestemd voor:
 - a. behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden;
 - b. alle overige bestemmingen, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) dienen te worden verricht die:
 - a. dieper reiken dan NAP (gebied A);
 - b. dieper reiken dan 2,0 meter boven NAP (gebied B en C);
 - c. dieper reiken dan 1,40 meter beneden NAP (gebied D);
 - d. dieper reiken dan het maaiveld en tevens een terreinoppervlak groter dan 200m² beslaan (gebied E).

Vrijstelling

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

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

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

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

⁵ Voor zover de gronden op de plankaart nader zijn aangeduid als speciale beschermingszone, is de Keur van het waterschap Hollandse Delta mede van toepassing.

- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door de archeologisch deskundige.

Aanlegvergunning

- 4. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders graafwerkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die:
 - a. dieper reiken dan NAP (gebied A);
 - b. dieper reiken dan 2,0 meter boven NAP (gebied B en C);
 - c. dieper reiken dan 1,40 meter beneden NAP (gebied D).

Binnen het op de plankaart als gebied E aangegeven gebied (met uitzondering van bestaande weg- en leidingcunetten) is het tevens verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders graafwerkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan het maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

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

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

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

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door de archeologisch deskundige.
- 5. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Aanvullende bepalingen

Artikel 23 - Algemene vrijstelling

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

Kleine bouwwerken

- a. voor de bouw van - niet voor bewoning bestemde - kleine bouwwerken van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes voor verkeersdiensten, transformatorgebouwtjes, verdeelkasten, gasdrukregel- en meetstations gemaalgebouwtjes, met dien verstande, dat de inhoud van een bouwwerk, als hier bedoeld, niet meer mag bedragen dan 60 m³.

Begrenzing weg(profiel), bouwblok, terrein

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

Hoogte begane grondlaag

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

Nokhoogte kap

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

Artikel 24 - Wijziging van het plan

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

Bestemmingsgrenzen

- a. de op de plankaart aangegeven bestemmingsgrenzen, waarbij deze maximaal 10 meter mogen verschuiven, ingeval:

- de toe te passen verkavelingswijze daartoe aanleiding geeft;
- stedenbouwkundige redenen daartoe aanleiding geven.

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

Parkeervoorzieningen

- b. de realisatie van al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen. Een en ander met dien verstande dat:
 - overeenstemming bestaat met milieuregeling;
 - een goede verkeersafwikkeling gewaarborgd is; en
 - realisatie van (gedeeltelijk) bovengrondse parkeervoorzieningen slechts is toegestaan indien realisatie van geheel ondergrondse parkeervoorzieningen financieel, stedenbouwkundig dan wel bouwtechnisch niet mogelijk is.

Bouwen in te wijzigen plangedeelte

2. Het bouwen van de in het eerste lid bedoelde bouwwerken is slechts toegestaan overeenkomstig een door Gedeputeerde Staten goedgekeurde wijziging van het bestemmingsplan.

Vrijstelling

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

Procedure

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

Artikel 25 - Gebruik

1. Het is verboden de in dit bestemmingsplan gelegen onbebouwde gronden en de in het plan gelegen bouwwerken geheel of gedeeltelijk te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven, op een wijze of tot een doel, strijdig met de daaraan in het plan gegeven bestemming(en) en/of het volgens de voorschriften uitsluitend toegestane gebruik, dan wel met de uit deze voorschriften voortvloeiende aard van de bebouwing.
2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik:
 - a. als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, waaronder vaten, kisten, lompen, oude materialen, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen of machines dan wel onderdelen daarvan, schroot, huisvuil, oude en nieuwe bouwmaterialen, puin of afval, zand of grind, brandstoffen, bagger of grondspecie;
 - b. als opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte vervoermiddelen of onderdelen daarvan, autosloperijen en auto- of caravanverkoopplaatsen;
 - c. van een garage voor stalling en berging ter uitoefening van enige tak van handel of bedrijf.
3. Het in lid 2, onder a en b, vermelde is niet van toepassing op vormen van opslag, storting of berging:
 - a. welke krachtens wettelijk voorschrift moeten worden toegelaten;
 - b. welke nodig zijn ter realisering van de bij het plan gegeven bestemming.

Vrijstelling

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

Artikel 26 - Overgangsbepaling

Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

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

Vrijstelling

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid voor:
 - a. een vergroting van een bouwwerk, als in dat lid bedoeld, met ten hoogste 15 % van het op het in dat lid genoemde tijdstip aanwezige bouwvolume van dat bouwwerk, met dien verstande, dat de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens niet mag worden overschreden;
 - b. het gedeeltelijk veranderen van bouwwerken.

Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

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

Uitzonderingen op het overgangsrecht

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

Artikel 27 - Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 19 vierde lid of artikel 20 vierde lid of artikel 22 vierde lid of artikel 25 eerste lid, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

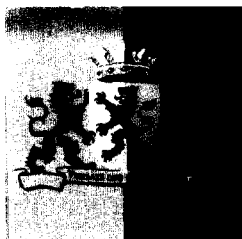
Artikel 28 - Naamgeving

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam "Voorschriften bestemmingsplan Boomgaardshoek".

III BIJLAGEN

INHOUDSOPGAVE BIJLAGEN

- Reactie van de Provinciale Planologische Commissie d.d. 4 juli 2005
- Verslag van de inspraakbijeenkomst d.d. 6 oktober 2005



provincie **HOLLAND**
ZUID

DIRECTIE RUIMTE EN MOBILITEIT
afdeling Ruimtelijk Beheer

CONTACTPERSOON
mw. L. Berkemeijer
DOORKIESNUMMER
070 - 441 83 72
E-MAIL
berkem@pzh.nl

PROVINCIEHUIS
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

TELEFOON
070 - 441 66 11
FAX
070 - 441 78 63
WEBSITE
www.zuid-holland.nl

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

dS+V ingekomen

- 6 JUL 2005

Burgemeester en Wethouders
van Rotterdam
d.t.v. dS+V, hoofd Juridische Zaken
Postbus 6699
3002 AR ROTTERDAM

ONS KENMERK
DRM/ARB/05/4499

UW KENMERK
STW/2004/50832

BIJLAGEN
-

DATUM
4 JULI 2005

ONDERWERP

Overleg ex artikel 10 van het BRO; voorontwerpbestemmingsplan "Boomgaards-
hoek".

Geacht college,

Het door u toegezonden plan geeft aanleiding tot de volgende reactie.

Het plan past binnen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2020 en is in
overeenstemming met het vigerende streekplan Rijnmond 1996 en het door
Gedeputeerde Staten vastgestelde ontwerp RR2020. Het plangebied staat hierin
aangegeven als bestaand stads- en dorpsgebied.

Voor het overige geeft het plan aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Geluid

Onduidelijk is in hoeverre binnen de afstand van 100 meter van de Metro daad-
werkelijk nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd.
Eventuele hogere grenswaarden (in dat geval ook ten aanzien van wegverkeers-
lawaai en industrielawaai) dienen immers overeenkomstig de wettelijke syste-
matiek reeds voor de vaststelling van het bestemmingsplan te zijn vastgesteld.

Luchtkwaliteit

Het luchtonderzoek (paragraaf 6.4 luchtkwaliteit) is uitgevoerd aan de hand van
het scenario "Referentie Raming". Er moet echter met de nu geldende versie van
CARII, versie 4.0 worden gerekend, uitgaande van het scenario UNRR. U dient in de
definitieve versie van het plan aan de hand van dit scenario gerekend te hebben.
In het plan dient nog ingegaan te worden op de mogelijke invloed van (de reali-
satie van) het plan op de luchtkwaliteit. Ook moet inzicht worden gegeven in de
luchtkwaliteit aan het einde van de planperiode (2015).

ONS KENMERK
DRM/ARB/05/4499
PAGINA 2/2

Water

In het gebied is sprake van grondwateroverlast. Met de bouw van de tien woningen en de maatschappelijke voorzieningen dient rekening te worden gehouden met de hoge grondwaterstanden. Op pagina 26 wordt aangegeven dat Waterschap Hollandse Delta naast het waterkwaliteitsbeheer en waterkwantiteitsbeheer tevens de grondwaterbeheerder is. Dit is niet correct, omdat het beheer van het diepe grondwater bij de provincie ligt. Het beheer van het freatische grondwater is niet wettelijk geregeld. Daarnaast wordt er aangegeven dat er, bij een bouwproject met een oppervlak van meer dan 10.000 m², compensatie verplicht is. Deze stelregel is mij onbekend en over de betreffende zinsnede dient overleg plaats te vinden met het waterschap.

Advies

Ten aanzien van de hierboven genoemde punten is strijdigheid geconstateerd met het provinciaal ruimtelijk beleid. Behoudens het oordeel over de eventuele bedenkingen tegen het plan zal deze brief de basis vormen voor de goedkeuringsprocedure ex artikel 28 van de WRO. Gelet op de gemaakte opmerkingen, komt het plan niet in aanmerking voor een specifieke verklaring van geen bezwaar.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken provinciale directies.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit
voor deze,



J.G.M. Schouffoer
hoofd afdeling Ruimtelijk Beheer

AFSCHRIFT AAN

- het secretariaat van de Provinciale Planologische Commissie van Zuid-Holland.

Informatieavond voorlopig bestemmingsplan Boomgaardshoek d.d. 6 oktober 2005

Aanwezigen: Jacqueline Cornelissen (portefeuillehouder Ruimte), Jochem Bus (Planoloog dS+V), Bert Schrantee (jurist deelgemeente), Jennifer Speelman (jurist dS+V), Anna Papavoine (beleidsmedewerker deelgemeente), Arne Smit (notulist) en circa 80 belangstellenden.

Presentatie: Jochem Bus

De heer Bus geeft aan dat in Boomgaardshoek vooral het medisch centrum een belangrijk aandachtspunt is. Veel omwonenden hebben aangegeven het niet eens te zijn met het plan dat nu in het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen. Deze avond is bedoeld om uw mening te peilen en uw reacties op te nemen in de planvorming. Voor de locatie van het medisch centrum wordt een artikel 19 procedure gestart. Hierdoor wordt het plan eerder uitgewerkt waardoor u er sneller op kunt reageren en bezwaar kunt maken, dit betekent een verbetering van uw rechtspositie.

Wat is een bestemmingsplan:

In Hoogvliet bent u de afgelopen jaren overstelpt met masterplannen, projectplannen, bestemmingsplannen, et cetera.

Een bestemmingsplan is een document dat de gemeente moet opstellen om aan te geven waarvoor gronden gebruikt mogen worden en wat er op die gronden gebouwd mag worden. In een bestemmingsplan staat niet aangegeven wat er precies wordt gebouwd: hiertoe dient het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan wordt gebruikt als toetsingsinstrument waaraan bouwplannen getoetst kunnen worden, die vervolgens al dan niet worden goedgekeurd. Het bestemmingsplan biedt de burger zekerheid dat er niet plotseling iets anders kan worden gebouwd dan volgens de richtlijnen van het bestemmingsplan mogelijk is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart. Hieraan zijn voorschriften en een toelichting gekoppeld. De plankaart en de voorschriften zijn juridisch bindend. De toelichting geeft een beschrijving van het geheel.

Het bestemmingsplan Boomgaardshoek is gebaseerd op de structuurvisie zoals die reeds meerdere malen is besproken met omwonenden. Het bestemmingsplan is globaler dan de structuurvisie. Het plan voor Boomgaardshoek is vrijwel geheel conserverend van aard, er verandert vrijwel niets. Een van de redenen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen is dat de gemeente Rotterdam de verplichting stelt dat alle bestemmingsplannen eenmaal in de tien jaar worden geactualiseerd.

Procedure:

Inpraak en overleg	voorontwerp bestemmingsplan (in deze fase bevindt men zich momenteel)
Verwerken resultaten inspraak en overleg	
Terinzagelegging aangepast plan	voorontwerp bestemmingsplan
Zienswijzenrapportage en eventuele hoorzitting	
Vaststelling van het plan	vastgesteld bestemmingsplan
Terinzagelegging, bedenkingen naar GS	
Goedgekeurd door GS	goedgekeurd bestemmingsplan
Terinzagelegging Onherroepelijk bestemmingsplan	beroep bij de Raad van Staten mogelijk

Vragen:

1. Wordt er in het bestemmingsplan ook gesproken over een onderhoudsplan, bijvoorbeeld het bijhouden van bruggen, het uitdiepen van sloten, etc.?
Dat staat niet in het bestemmingsplan, hiervoor zijn wijkonderhoudsplannen opgesteld. Vragen hierover kunt u stellen aan de werf. Wat betreft de sloten is er sinds 2003 veel veranderd, deze zijn overgedragen aan het waterschap en hier gaat men anders om met het vuil dan de gemeente.
2. Wanneer wordt de vrijstellingsprocedure inzake Ridderspoor/Klaproos gestart?
Momenteel wordt de vrijstellingsprocedure getoetst, daarna wordt deze ter visie gelegd en worden de mensen die bezwaren hebben aangetekend, geïnformeerd. De vrijstellingsprocedure wordt tevens gepubliceerd op de deelgemeentepagina op het internet.
3. Hoe serieus wordt inspraak genomen, dit in verband met het feit dat men nu niets terugziet van de reacties die men verleden jaar tijdens de informatieavond over de Klaproos heeft gegeven?
Inspraak wordt altijd heel serieus genomen. De locatie Klaproos is altijd al bedoeld geweest om bijvoorbeeld een zorgcentrum te huisvesten. Uiteraard kunnen omwonenden hier bezwaar tegen hebben, de deelgemeente kijkt echter ook naar het welzijn van de gehele wijk. Om u extra rechtszekerheid te bieden en meer mogelijkheden tot inspraak te geven, is het plan losgekoppeld van het bestemmingsplan en ondergebracht in een artikel 19 procedure. Het medisch centrum is niet te financieren zonder de bouw van de negen woningen.
4. Wanneer wordt de uitnodiging voor de zienswijzentoelichting verstuurd?
Hiervoor worden geen uitnodigingen verstuurd. Zienswijzen worden opgenomen in het bestemmingsplan. U krijgt de mogelijkheid uw zienswijze mondeling toe te lichten. In de folder vindt u een tijdspad.
5. Hoeveel bouwplannen bestaan er voor het medisch centrum, er worden verschillende versies gecommuniceerd? De dS+V presenteert 'definitieve' plannen, vanavond wordt gesproken alsof de bewoners nog inspraak hebben.
De dS+V kan niet communiceren over definitieve plannen, aangezien er geen definitieve plannen zijn. dS+V communiceert zeker geen plannen aan nieuwe bewoners, dS+V kan niets anders communiceren dan de ideeën die men tijdens de informatieavond eind vorig jaar heeft gepresenteerd. Hier is echter nog niets definitiefs aan, er is hier duidelijk sprake van een definitiekwestie. Het huidige ontwerp is weliswaar definitief, maar dit betekent niet dat het ontwerp ook zo gerealiseerd gaat worden. U heeft alle ruimte voor inspraak.
6. Zijn er alternatieven voor het medisch centrum onderzocht?
Er is bekeken of het mogelijk was het medisch centrum te bouwen op de parkeerplaats aan de achterzijde van de Bas van der Heijden. Daarnaast zijn ook andere locaties onderzocht, deze locaties bleken financieel niet haalbaar.
7. Wie is de opdrachtgever voor de bouw van het medisch centrum?
De huidige eigenaar van de apotheek, die de plannen net zo wil doorzetten als de vorige eigenaar van de apotheek. Om extra duidelijkheid te verkrijgen, wordt deze vraag opnieuw gesteld aan het ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, het antwoord hierop wordt in het verslag opgenomen.
8. Zowel de landelijke politiek als mevrouw Cornelissen promoten groen en speelruimte, de bouw van de negen woningen bij het medisch centrum gaat hier lijnrecht tegenin.
Op steenworp afstand van de Klaproos ligt een basketbalveld. Verder blijft een locatie over van 50 meter lang bij 10 tot 20 meter breed. Daarnaast heeft de wijk Boomgaardshoek de status van woonerf waardoor overal gespeeld kan worden. Het nieuwe plan steekt slechts een meter uit over het huidige medisch centrum en peuter speelzaal. Uw mening wordt gerespecteerd, maar in Boomgaardshoek blijft voldoende ruimte over. De bewoners geven aan dat het basketbalveld absoluut geen alternatieve speelplek is, tevens geeft men aan dat de bouwwijze van het oude complex (U-vormig) veel meer ruimte overliet dan de bouwwijze van het nieuwe complex.

9. Tijdens de informatieavond in november 2004 heeft mevrouw Cornelissen aangegeven dat men in maart 2005 wilde starten. Waarom zijn er nog altijd geen activiteiten? En wat is nu de planning?
Er is nog altijd geen officieel plan.
Een bezoeker geeft aan dat er een conflict is tussen de apotheek en het ontwikkelingsbedrijf Rotterdam.
De gemeente is hiervan niet op de hoogte, dit wordt nagevraagd en in het verslag opgenomen.
Vanaf nu wordt u per maand op de hoogte gehouden over de ontwikkelingen.
10. Zijn er naast de veranderingen in de omgeving van het medisch centrum nog andere verschillen tussen het oude en het geactualiseerde bestemmingsplan?
Minimaal. In een aantal tuinen mag voortaan geparkeerd worden. Er komen geen flats of andere hoogbouw.
11. Komt er meer huisvesting voor ouderen in Boomgaardshoek, dit aangezien dit nu heel beperkt is?
Momenteel is er geen ruimte hiervoor in Boomgaardshoek, ook gezien het feit dat de bewoners geen hoogbouw wensen.
12. Is er iets veranderd aan de maquette die men vorig jaar tijdens de informatieavond heeft getoond?
Geen wijzigingen.
13. Rond de Distel zijn er grote problemen, speelplekken verpauperen en het verkeer van Tussenwater racet over deze weg. Gaat hier iets mee gebeuren?
Vijf jaar geleden is de speelplek bij de Distel voor 50000 gulden verbouwd. De situatie wordt nagegaan door mevrouw Cornelissen. Het antwoord wordt opgenomen in het verslag.
14. Wordt de parkeerproblematiek aangepakt in het nieuwe bestemmingsplan?
Dit is geen onderdeel van het bestemmingsplan. De raad heeft het besluit genomen om meer parkeerplaatsen te realiseren tijdens herstraten. Er bestaat een spanningsveld tussen het behoud van bomen en het aanleggen van parkeerplaatsen. Kleine ingrepen kunnen binnen projectmatig onderhoud worden aangepakt.
Er wordt aangegeven dat men graag de paaltjes op de Weegbree terug wil krijgen, hier wordt veel te hard gereden. Mevrouw Cornelissen zal de werf bezoeken om hiernaar te informeren. Het aantal parkeerplaatsen aan de Plevier wordt uitgezocht.
15. Er is geen caravanbeleid in Boomgaardshoek, deze staan soms weken op parkeerplaatsen. Kan hier iets tegen gebeuren?
Het algemene parkeerbeleid van Rotterdam schrijft voor dat een caravan drie dagen op een plek mag staan. De politie moet hier tegen optreden.
16. Wanneer de verkeersremmende maatregelen op de Klaproos worden weggehaald om de toegankelijkheid te verbeteren voor zwaar verkeer, ontstaat hier een gevaarlijke situatie. Hier moet rekening mee gehouden worden.
Dit wordt onderzocht door mevrouw Cornelissen.
17. Wat wordt er in de omgeving van het medisch centrum nog meer gebouwd?
Het medisch centrum en negen woningen, verder staat er niks gepland.
18. Welke invloed heeft de komst van het medisch centrum op de huizenprijzen en wordt men hiervoor gecompenseerd?
Als men denkt schade te ondervinden van een nieuw plan kan men zich richten tot de afdeling schadezaken op het stadhuis.

IV KAARTEN

INHOUDSOPGAVE KAARTEN

- Bestemmingsplankaart d.d. 29-01-2007
- Plankaart-Archeologie d.d. 29-01-2007
- Huisnummerkaart d.d. 29-01-2007



Fax / E-Mail bericht

Aan: Nederlandse Staatscourant
T.a.v.: advertentie-afdeling
Fax nr.: 070 3852789
E-Mail: ADV.Staatscourant@SDU.NL
Van: R Cid Bonte
Tel. nr: 010 - 489 5229
Fax nr.: 010 - 489 4933
E-Mail: RE.CIDBONTE@DSV.ROTTERDAM.NL
Datum: 26 oktober 2007
Aantal pagina's: 1
Betreft: Bekendmaking d.d. 31 oktober 2007

A.U.B. het bewijs-exemplaar en rekening zenden naar ;
dS+V / RO/Bestemmingsplannen
t.a.v. R. Cid Bonte EP-II kamer 3.02 (ref. nummer JY40100001)
Postbus 6699
3002 AR Rotterdam

KENNISGEVING BESTEMMINGSPLAN

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken bekend dat tegen het besluit van Gedeputeerde Staten tot goedkeuring van het bestemmingsplan "**Boomgaardshoek**" van 7 augustus 2007 geen beroep c.q. een verzoek om voorlopige voorziening is ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zodat dit bestemmingsplan met ingang van 5 oktober 2007 onherroepelijk is geworden.

Rotterdam, 31 oktober 2007,
Burgemeester en wethouders voornoemd,
namens dezen:

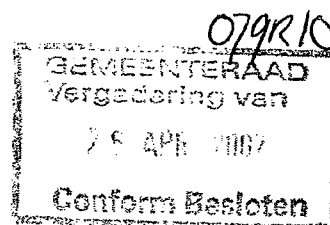
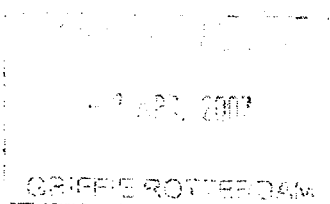
H.Goedhart,
algemeen directeur dS+V

Galvanistraat 15
Postbus 6699
3002 AR Rotterdam
Dienstverlening/Juridische Zaken
tel 010-489 5229 / fax: 010-4897373
email: JZ@dsv.rotterdam.nl

dS+V

(13)

07/576
Rotterdam, 27 maart 2007.



Vaststelling bestemmingsplan "Boomgaardshoek"

Raadsstuk 2007
Nummer 1039

Aan de Gemeenteraad.

Op 9 maart 2004 heeft het voormalig college besloten het voorontwerpbestemmingsplan "Boomgaardshoek" in procedure te brengen door het overleg, als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (vooroverleg) en de inspraakprocedure, te starten. Bij besluit van 14 november 2006 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan "Boomgaardshoek" vrijgegeven voor de eerste terinzagelegging en het eindverslag als bedoeld in artikel 5 van de inspraakverordening Rotterdam vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan "Boomgaardshoek" heeft met ingang van 1 december 2006 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen naar voren gebracht. Derhalve zijn er geen wijzigingen aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan "Boomgaardshoek".

Het bestemmingsplan "Boomgaardshoek" is een plan in het kader van het project actualisering bestemmingsplannen. Het doel van dit project is om voor een groot aantal gebieden in Rotterdam waar weinig of geen ontwikkelingen plaats (zullen) vinden een actueel beheerbestemmingsplan op te stellen.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Er is zoveel mogelijk bestemd overeenkomstig de feitelijke situatie. Het grootste deel van de wijk Boomgaardshoek is bestemd als "woningen".

Samenvattend stellen wij u voor, door vaststelling van het in ontwerp bijgevoegde besluit, het bestemmingsplan "Boomgaardshoek" ongewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De Secretaris,

A.P.P. van Gils

De Burgemeester,

M. Opstelen

Behandelend ambtenaar: A. Blaak



De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 maart 2007,
07/576;

de daarin opgenomen overwegingen en motivering tot de zijne makend;

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

Besluit:

het bestemmingsplan "Boomgaardshoek" ongewijzigd vast te stellen,
overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte
(plan)kaarten, voorschriften en toelichting.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 april 2007.

De Griffier,

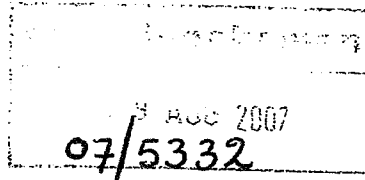


De Voorzitter,





provincie **HOLLAND**
ZUID



Burgemeester en Wethouders van Rotterdam
Directeur dS+V, RO/Bureau bestemmingsplannen
EP II, kamer 3.02
Postbus 6699
3002 AR Rotterdam

Onderwerp
Artikel 28 WRO; Goedkeuren bestemmingsplan
"Boomgaardshoek"

Geacht college,

Hierbij berichten wij u dat wij bij besluit van heden hebben goedgekeurd het door de raad van uw gemeente op 26 april 2007 vastgestelde bestemmingsplan "Boomgaardshoek".

Tevens hebben wij bepaald dat ingevolge artikel 11, lid 7, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de besluiten van uw college tot wijziging van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 24 van de voorschriften geen goedkeuring behoeven.

Deze brief kunt u beschouwen als ons besluit en tevens als de in artikel 28, lid 5, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedoelde bekendmaking. In dit verband attenderen wij u - voorzover nodig - op het gestelde in artikel 28, leden 6 en 7 van die wet.

Op grond van artikel 28, lid 6 van de WRO dient ons besluit met het bestemmingsplan binnen twee weken na deze bekendmaking gedurende zes weken op de gemeentesecretarie ter inzage te worden gelegd. Op het moment van terinzagelegging begint ook de beroepstermijn, die zes weken duurt. Aangezien bij ons college geen bedenkingen zijn ingediend kunnen uitsluitend belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat waren zich tot ons college te wenden, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De dag nadat de beroepstermijn is afgelopen, wordt ons besluit van kracht (artikel 28, lid 7, van de WRO), tenzij gedurende die termijn naast het indienen van een beroep tevens bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan (artikel 56b, lid 1, van de WRO, artikel 36 van de Wet op de Raad van State juncto artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht). Indien dat het geval is, wordt ons besluit niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

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

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
K.P. Spannenburg
T 070 - 441 80 82
F 070 - 441 78 63
kp.spannenburg@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

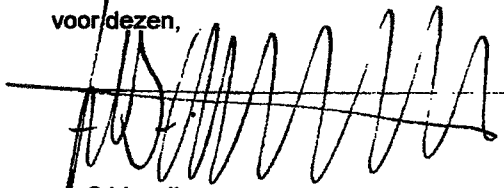
Datum **- 7 AUG. 2007**

Ons kenmerk
PZH-2007-302464
Uw kenmerk
07/3184
Bijlagen
div.

Twee door ons gewaarmerkte plansets, alsmede enkele niet-gewaarmerkte plansets, zenden wij hierbij retour.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

hu. 
mr. C. Verwijs
hoofd Bureau Ontwikkeling en Realisatie

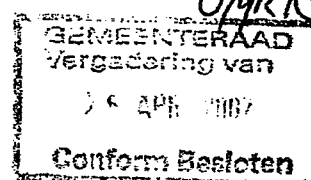
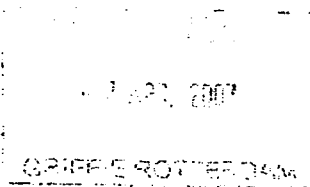
Afschrift aan:
- Stadsregio Rotterdam

Corraane, 07/5332

(13)

07/576

Rotterdam, 27 maart 2007.



Vaststelling bestemmingsplan "Boomgaardshoek"

Raadsstuk 2007

Nummer 1039

Aan de Gemeenteraad.

Op 9 maart 2004 heeft het voormalig college besloten het voorontwerpbestemmingsplan "Boomgaardshoek" in procedure te brengen door het overleg, als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (vooroverleg) en de inspraakprocedure, te starten. Bij besluit van 14 november 2006 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan "Boomgaardshoek" vrijgegeven voor de eerste terinzagelegging en het eindverslag als bedoeld in artikel 5 van de inspraakverordening Rotterdam vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan "Boomgaardshoek" heeft met ingang van 1 december 2006 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen naar voren gebracht. Derhalve zijn er geen wijzigingen aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan "Boomgaardshoek".

Het bestemmingsplan "Boomgaardshoek" is een plan in het kader van het project actualisering bestemmingsplannen. Het doel van dit project is om voor een groot aantal gebieden in Rotterdam waar weinig of geen ontwikkelingen plaats (zullen) vinden een actueel beheerbestemmingsplan op te stellen.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Er is zoveel mogelijk bestemd overeenkomstig de feitelijke situatie. Het grootste deel van de wijk Boomgaardshoek is bestemd als "woningen".

Samenvattend stellen wij u voor, door vaststelling van het in ontwerp bijgevoegde besluit, het bestemmingsplan "Boomgaardshoek" ongewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

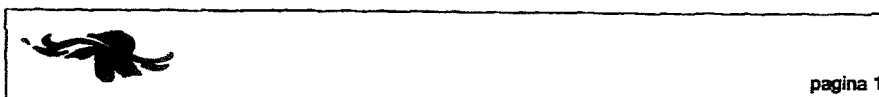
De Secretaris,

A.H.F. van Gils

De Burgemeester,

J.W. Oostellen

Behandelend ambtenaar: A. Blaak



13.

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 maart 2007,
07/576;

de daarin opgenomen overwegingen en motivering tot de zijne makend;

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke
ordering 1985;

Besluit:

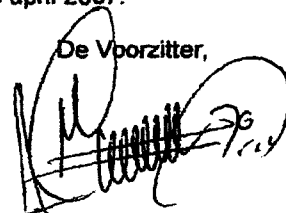
het bestemmingsplan "Boomgaardshoek" ongewijzigd vast te stellen,
overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte
(plan)kaarten, voorschriften en toelichting.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 april 2007.

De Griffier,



De Voorzitter,



Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. - 7 AUG. 2007
nr. PZH- 2007-302464

