



Gemeente Rotterdam
dS+V

BESTEMMINGSPLAN

KRALINGSE BOS



Gemeente Rotterdam
dS+V

BESTEMMINGSPLAN

KRALINGSE BOS

Opgesteld door:

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

Vastgesteld d.d. 14-02-2008

Goedgekeurd d.d. 16-09-2008

Onherroepelijk d.d. 08-04-2010

INHOUD

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

I TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. Inleiding	8
1.1. Ligging en begrenzing	8
2. Beleid	10
2.1. Vigerende plannen	10
2.2. Overheidsbeleid	11
2.2.1. Streekplan Rijnmond, interim Beleidsnota 1996	11
2.2.2. Structuurplan Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (RPR 2010)	11
2.2.3. Waterplan Rotterdam 2000-2005	11
2.2.4. Integraal Structuurplan Buitenruimte Kralingse Bos	12
2.2.5. Het Rotterdams Ruimtelijk beleid t.a.v. zendmasten mobiele telecommunicatie	15
3. Gebiedstypering	14
3.1. Archeologie	14
3.1.1. Beleidskader	14
3.1.2. Bewoningsgeschiedenis	14
3.1.3. Archeologische potentie	16
3.1.4. Conclusie	16
3.2. Historie	16
3.3. Huidige gebruik	17
3.4. Ruimtelijk structuur	17
3.5. Water	20
3.6. Verkeer	21
3.7. Monumenten	24
3.8. Recreatieve voorzieningen	25
3.9. Horeca	27
3.10. Sportvoorzieningen	28
3.11. Overige bebouwing	28
3.12. Problematiek	29
4. Planbeschrijving	32
4.1. Inleiding	32
4.2. Bos en park	32
4.3. Water	32
4.4. Horeca	33
4.5. Woningen	34
4.6. Maatschappelijke voorzieningen	35
4.7. Speel- en sportvoorzieningen	35
4.8. Overige voorzieningen	36
4.9. Molens	38
4.10. Verkeer	38
5. Water	40
5.1. Beleidskader Water	40
5.2. Samenwerking met de waterbeheerder	40
5.3. Huidige watersysteem	41
5.4. De wateropgave	42
6. Milieu	44
6.1. Beleid	44
6.2. Geluid	44
6.3. Luchtkwaliteit	45
6.4. Bodem	46
6.5. Externe veiligheid	46
6.6. Ecologie	50
6.7. Duurzaamheid	50

7. Financiële uitvoerbaarheid	52
8. Sociale veiligheid en leefbaarheid	54
9. Handhaven	56
10. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
10.1 Vooroverleg	58
10.2 Inspraak	62

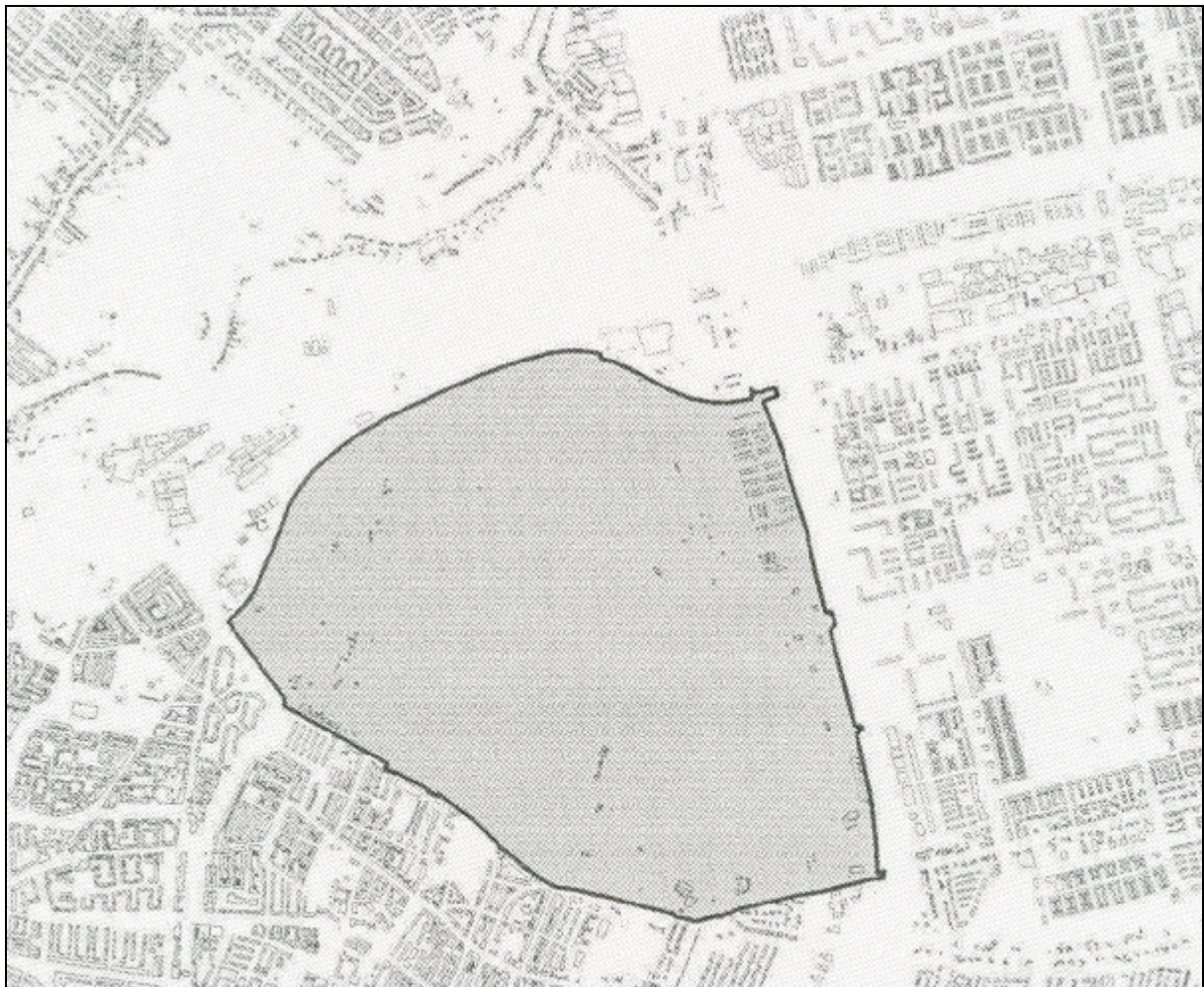
1. INLEIDING

De aanleiding tot het maken van het bestemmingsplan 'Kralingse Bos' is het feit dat het vigerende bestemmingsplan zwaar verouderd is. Het dateert uit 1939 en is te oud om te dienen als basis voor beleidsontwikkelingen en het handhaven van het beoogd gebruik van de gronden. De dienst Stedebouw & Volkshuisvesting heeft in januari 2001 voor het Kralingse Bos een Integraal Structuurplan Buitenruimte opgesteld. Dit structuurplan is de basis voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

1.1. Begrenzing plangebied

Voor de begrenzing van het plangebied zijn de wegen rondom het Kralingse Bos aangehouden. Eveneens is het Sportpark en het volkstuinencomplex tussen de Rijksweg 16 en de Boszoom meegenomen. Het deel van het Kralingse Bos ten noorden van de Bosdreef wordt meegenomen in het bestemmingsplan Veilingterrein.

Het bestemmingsplan wordt aan de noordwest- en noordzijde begrensd door de Bosdreef; aan de oostzijde de Rijksweg 16; en aan de zuidzijde de Kralingse Plaslaan en de Kralingseweg.



2. BELEID

2.1. Vigerende plannen

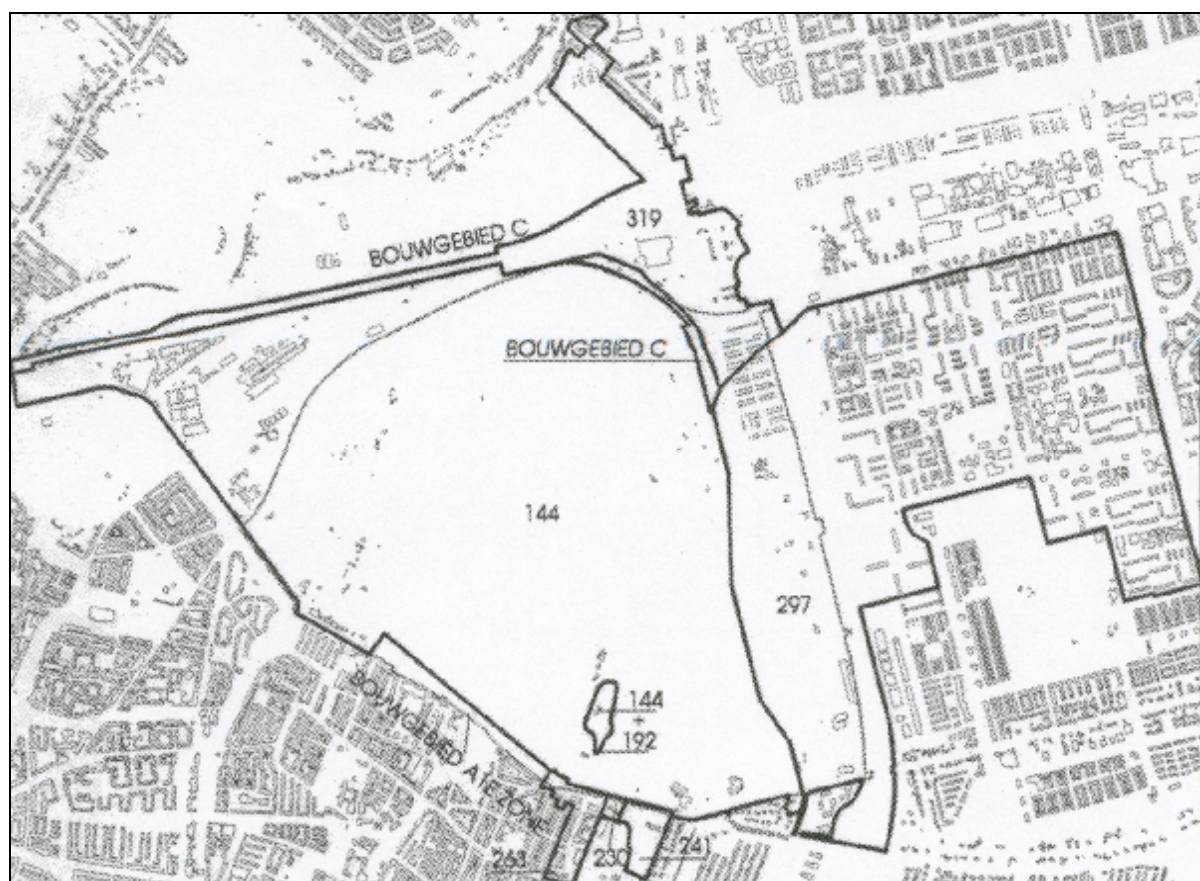
Voor het gebied zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht:

Uitbreidingsplan Kralingsche Bosch (144)
vastgesteld d.d. 23-03-1939
goedgekeurd d.d. 27-06-1939

Wijziging gedeelte van het Uitbreidingsplan Kralingsche Bosch in onderdelen (192)
vastgesteld d.d. 13-01-1949
goedgekeurd d.d. 05-04-1949

Hoofdweg, ubp in hoofdzaak, Pr. Alexanderpolder, voor gronden gelegen ten zuiden van, (297)
vastgesteld d.d. 25-04-1957
goedgekeurd d.d. 09-05-1958
kroonbesluit d.d. 06-05-1960

Terbregge, ubp in hoofdzaak (319)
vastgesteld d.d. 25-03-1953
goedgekeurd d.d. 20-04-1954
kroonbesluit d.d. 11-11-1955



Aan de zuidzijde van het plangebied sluit het bestemmingsplan aan op het bestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht Kralingen" (momenteel in voorbereiding). Hierdoor zijn de bovenranden van de volgende bestemmingsplannen meegenomen in dit bestemmingsplan:

Kralingseweg, een terrein aan de, ubp in onderdelen	
vastgesteld d.d. 24-04-1952	(230)
goedgekeurd d.d. 17-07-1952	
Ypenhof, ubp in onderdelen	(241)
vastgesteld d.d. 19-02-1953	
goedgekeurd d.d. 17-05-1953	
Louise de Colligny laan, ubp in onderdelen	(263)
vastgesteld d.d. 14-06-1956	
goedgekeurd d.d. 04-10-1956	

Tevens gelden voor delen van de gronden binnen het bestemmingsplan gebied geen bestemmingsplan. Hier gelden de regels voor Bouwgebied C en voor bouwgebied A 1e zone van het bouwbesluit.

2.2. Overheidsbeleid

2.2.1. Streekplan Rijnmond, interim beleidsnota 1996

Het Streekplan Rijnmond, interim Beleidsnota 1996, bevat de beleidsvoornemens van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland met betrekking tot de ruimtelijke ordening van het Rijnmondgebied. Het streekplan laat een beeld zien van de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2005 en heeft tot doel om voor de komende jaren te functioneren als adequaat regionaal-planologisch kader. De interim Beleidsnota 1996 is een aanvulling op het Streekplan Rijnmond 1985 dat in 1985 door de Raad van Rijnmond is vastgesteld en nog geldig blijft voor die onderdelen die niet in het streekplan Rijnmond, interim Beleidsnota 1996 aan de orde komen.

2.2.2. Structuurplan 'Ruimtelijk plan Rotterdam RPR 2010'

Het gemeentelijk structuurplan RPR 2010, in maart 2001 door de gemeenteraad vastgesteld, geeft 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 heeft het niet over het havengebied ten westen van de Maastunnel (de Schiehaven - Müllerpier uitgezonderd). 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 plangebied van het bestemmingsplan is in het Structuurplan genoemd als 'Parken en Tuinen'. Het oostelijke deel wordt genoemd als sportcluster. Er worden geen ruimtelijke ingrepen aangekondigd.

2.2.3. Waterplan 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 januari 2000 is zo'n nota voor het stedelijk gebied van Rotterdam. Het 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 4.3. Water zijn ontleend.

2.2.4. Integraal Structuurplan Buitenruimte Kralingse Bos

Doel van het ISB Kralingse Bos (jan 2001) is het vastleggen van de hoofdlijnen voor de gewenste ontwikkelingen voor de komende 10 jaar en het bieden van een kader voor de uitwerking van de gewenste maatregelen en activiteiten. De visie in het ISB komt in hoofdlijnen neer op het behoud van de waarden van het Kralingse Bos met vernieuwing op onderdelen.

Uitgangspunten die in het Integraal Structuurplan Buitenruimte Kralingse Bos genoemd worden zijn:

- handhaven van de oorspronkelijke ruimtelijke hoofdingeling en versterken van de diversiteit en karakteristiek van het Kralingse Bos;
- handhaven van de hoofdverkeersstructuur en verbeteren van de aansluitingen voor langzaam verkeer op de omgeving;
- verbeteren van de integratie van de diverse voorzieningen en activiteiten;
- stimuleren van de natuurlijke ontwikkelingen van bos, weiden en waterpartijen waar mogelijk;
- handhaven bestaande horecavoorzieningen en verbeteren van de kwaliteit;
- verbeteren kwaliteit bedrijven/winkels in de zuidwesthoek van de plas;
- renoveren parkbruggen in zuidoosthoek;
- verbeteren veiligheid;
- realiseren van een goede waterkwaliteit;
- beheer van het Kralingse Bos, gericht op: instandhouden op langere termijn, toepassen van kwalitatief goede materialen, vergroten diversiteit, actief onderhoud, m.a.w. verbeteren van het bestaande.

2.2.5. Het Rotterdams Ruimtelijk beleid t.a.v. zendmasten mobiele telecommunicatie

Het Rotterdams Ruimtelijk beleid ten aanzien van zendmasten voor mobiele telecommunicatie vastgesteld door de gemeenteraad op 16 mei 2002 vormt de basis van het beleid in het plangebied.

3. GEBIEDSTYPERING

3.1. Archeologie

3.1.1. 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 (concept) Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van Zuid-Holland.

3.1.2. Bewoningsgeschiedenis

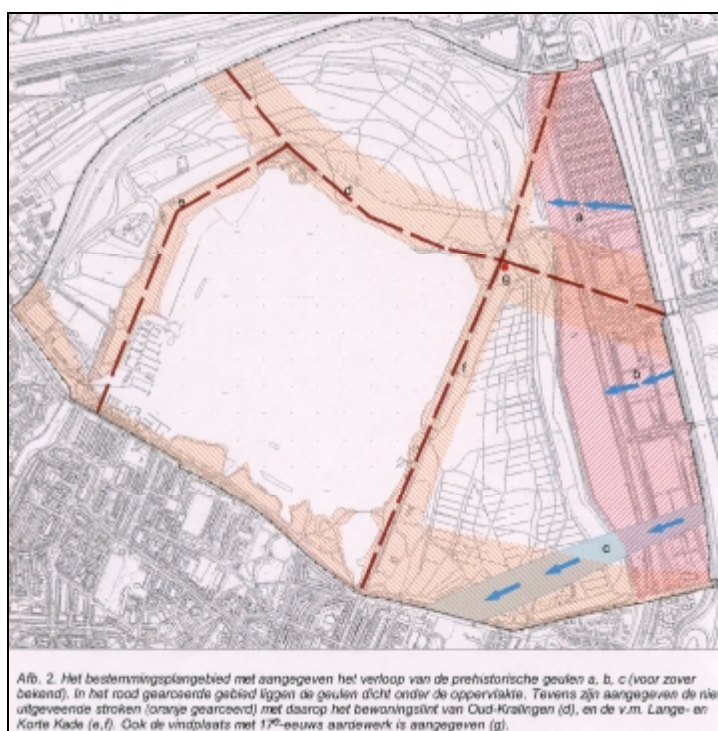
Uit het bestemmingsplangebied zijn momenteel geen resten bekend uit de prehistorie, Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen. De geologische kaart toont aan dat er zich in het gebied geul- en oeverafzettingen bevinden (5-7 meter beneden NAP). Van andere locaties is bekend dat in het Neolithicum (5300-2000 voor Christus) dergelijke afzettingen als woon- of verblijfplaats werden benut. De exacte loop van de geulen is in het bestemmingsplangebied onbekend (Afb. 2).

In de Bronstijd (2000-800 voor Christus) en de IJzertijd (800 voor Christus-begin jaartelling) was er sprake van een veengebied, dat waarschijnlijk niet bewoond werd. Ook voor de Romeinse tijd (begin jaartelling-350 na Christus) en de Vroege Middeleeuwen (350-1000) zijn de archeologische verwachtingen gering.

In de periode van de 10de-12de eeuw werd het veengebied ontgonnen. Bij de ontginning werden parallel lopende ontwateringssloten gegraven en werden kaden aangelegd, die dienden om de watertoevoer van de naastgelegen nog onontgonnen stukken veengebied tegen te gaan. Op de afzonderlijke percelen verrezen boerderijen, die vaak een bewoningslint in het ontgonnen landschap vormden.

De middeleeuwse nederzetting Kralingen, waarvan de resten van de kerk liggen op de huidige begraafplaats Oud Kralingen (Afb. 1), betreft een dergelijke lintbebouwing. Het bewoningslint strekte zich ook uit binnen het bestemmingsplangebied, namelijk ter hoogte van de voormalige Veenweg, de voormalige Bosweg en de voormalige Rubroekskade. Min of meer haaks op voornoemd bewoningslint bevonden zich twee kaden uit de 10de/12de eeuw (Afb. 2). Het zijn de voormalige Langekade en de voormalige Kortekade, die als lijnelement nog te herkennen zijn in het bestemmingsplangebied. Het tracé van de kaden bevindt zich respectievelijk ten oosten van het huidige Langepad en ter hoogte van de huidige Plaszoom.

De huidige Kralingse Plas, een restant van grootschalige veenwinning aan het einde van de 17de en eerste helft 18de eeuw, wordt aan de oost-, west- en noordzijde begrensd door de drie hierboven genoemde structuren (Afb. 1). Bewoningsresten uit de Middeleeuwen (vanaf de 10de tot de 12de eeuw) en de Nieuwe tijd zijn ter hoogte van het voornoemd bewoningslint te verwachten, alsmede in het tracé van de kaden. Een vindplaats met 17de-eeuws aardewerk (Afb. 1 en 2) toont aan dat er zich ter hoogte van het bewoningslint archeologische sporen in de ondergrond bevinden.



3.1.3 Archeologische potentie

Met betrekking tot de archeologische verwachtingen kan het volgende worden vastgesteld (Afb. 2). Er bevinden zich geen terreinen binnen het bestemmingsplangebied die op de AMK staan vermeld. Het bewoningslint van Oud-Kralingen (Afb. 2) staat op de (concept) Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland vermeld als een structuur met een hoge archeologische waarde. Een vindplaats (Afb. 1: 2) wijst op de aanwezigheid van archeologische relictten. Voorts is het volgende van belang:

1. Sporen van neolithische bewoning kunnen aangetroffen worden ter hoogte van de geul- en oeverafzettingen. De afzettingen bevinden zich op 5-7 meter beneden NAP. Ze zijn in het bij zonder kwetsbaar in het laaggelegen gebied ten westen van de A16/E19 en ten oosten van het opgehoogde oostelijk deel van het Kralingse Bos. Het geulstelsel wordt op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (2de generatie) gekenmerkt door een middelhoge trefkans. Gelet op de schaal van de IKAW (1:50.000) en de handleiding bij genoemde kaart, is de kaart bruikbaar voor het maken van een globale inschatting.
2. Sporen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd zijn te verwachten in de tracés van de voornoemde kaden en in het bijzonder in het bewoningslint van het oude dorp Kralingen.

3.1.4 Conclusie

Gezien het feit dat dit bestemmingsplan voor het Kralingse Bos de bestaande situatie en het bestaande gebruik binnen het plangebied vastlegt en het een redelijk gedetailleerd en conserverend bestemmingsplan is, laat het geen grootschalige ingrepen voor de komende 10 jaar toe (behoudens het strandpaviljoen en de legalisatie van de bestaande zeilschool). Het merendeel van het plangebied krijgt de bestemming "Park en bos", waarbinnen geen gebouwen, anders dan de bestaande, worden toegestaan. Hiermee worden de archeologische verwachtingen binnen het gebied voldoende beschermd (Afb.2).

3.2 Historie

Het Kralingse Bos is aangelegd in de jaren dertig als stadspark rond een oude veenplas, in eerste instantie om te voorzien in de recreatieve behoeften van de Rotterdamse arbeiders (volkspark). Op 26 mei 1911 besloot de Rotterdamse gemeenteraad tot aanleg van een groot stadspark in de toenmalige Alexanderpolder. Gekozen werd voor het terrein rond de Kralingse Plas omdat de plas als een fraai gegeven aanwezig was, de grondprijs hier het laagst was en de aanleg van het park gepaard kon gaan met grondberging uit de haven.

Aangezien de Kralingse Plas hoger was gelegen dan het omliggende drooggelegde land, moest de toekomstige parkgrond eerst worden opgehoogd. Het hoogteverschil tussen de laag gelegen Alexanderpolder en het opgehoogde bos is aan de oostzijde van het Kralingse Bos duidelijk herkenbaar (6 m). Het ophogen en de bosaanplant vonden gefaseerd plaats. Er werd een speciale kwekerij aangelegd om te zorgen voor voldoende bomen en struiken. In 1940, 29 jaar na de start, was het Kralinger Hout klaar. De oudste bosaanplant ligt in het oostelijk deel van het bos. Met puin dat afkomstig was van de bombardementen op het centrum van Rotterdam werd nog 20 ha. van de oostelijke rand van de Kralingse Plas gedempt. Hierdoor werd de plas vrijwel vierkant van vorm.

In het Streekplan wordt de Kralingse Plas benoemd als "gebieden met bijzondere waarden uit de periode 1850-1945". Verder worden benoemd de twee molenbiotopen van de twee molens 'de Ster' en 'de Lelie' aan de Plaszoom.

In het Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 wordt melding gemaakt van belangrijke cultuurhistorische waarden van het Kralingse Bos. Het Kralingse Bos heeft cultuurhistorische waarden op het gebied van (1) stedenbouw en op het gebied van (2) landschap en infrastructuur. De cultuur historische waarden 'stedenbouw' zijn volgens het RPR 2010 voor het gehele Kralingse bos "hoog". De cultuur historische waarden 'landschap en infrastructuur' zijn volgens het RPR 2010 voor de Kralingse Plas "hoog". Dit komt met name door het open water van de Kralingse Plas.

Het Kralingse Bos vormt een belangrijk onderdeel van de cultuur-historische hoofdstructuur van Zuid-Holland, regio Rijnmond. Met name de veenplas in combinatie met een grootschalige groen- en recreatievoorziening is een bijzonder element in de regio Rijnmond. De veenplas vormt onderdeel van het voormalige veenontginningslandschap.

Deze veenplas is het gevolg van grootschalige turfwinning vanaf de 16^e eeuw, waarbij het veen tot onder de waterspiegel werd weggegraven. Dit oude landschappelijke relict werd in de jaren '30-'40 opgenomen in de aanleg van Het Kralingse Bos.

3.3. Huidig gebruik

Het Kralingse Bos ligt op de rechter Maasoever, ten noordoosten van het stadscentrum van Rotterdam, omringd door oude en nieuwe woonwijken. Het is een van de belangrijkste openbare voorzieningen voor de openluchtrecreatie in Rotterdam.

Het Kralingse Bos is als grootste park binnen de "Ruit van Rotterdam" een centrale recreatieve groenvoorziening voor de gehele stad en voor het oostelijk deel in het bijzonder. Het draagt in bijzondere mate bij aan het aantrekkelijke woonmilieu van de omliggende wijken.

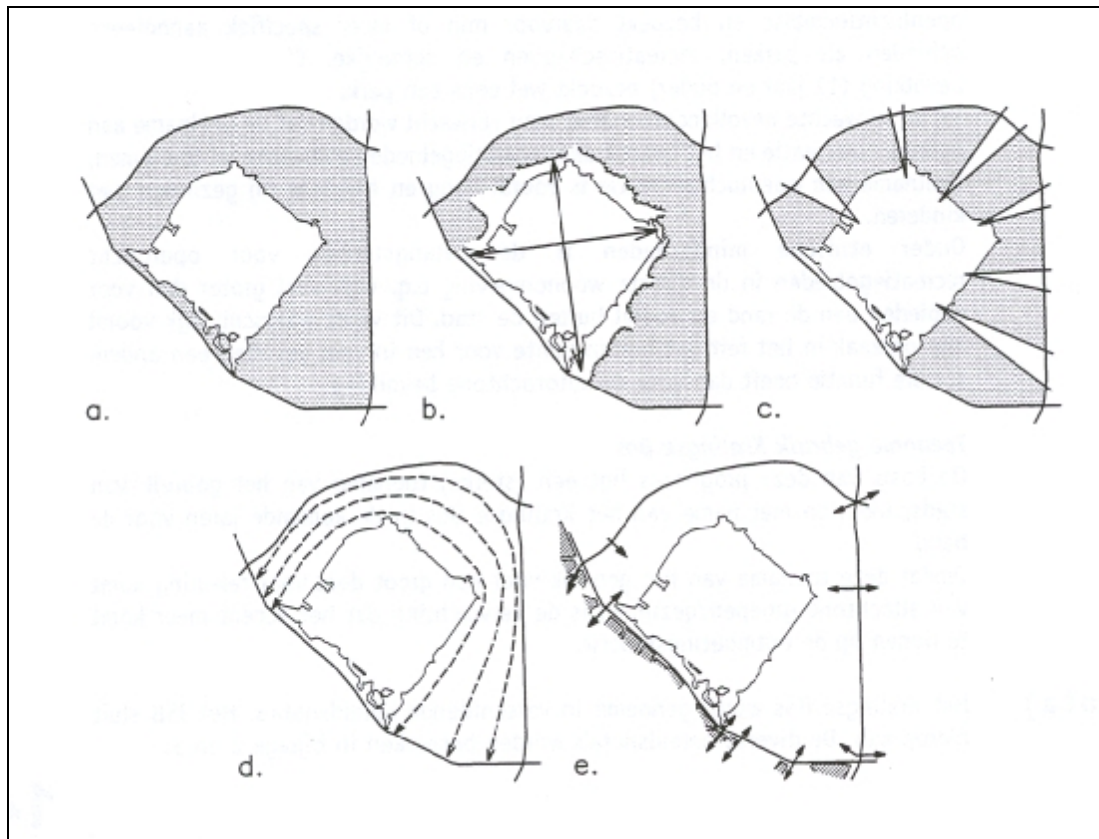
Het Kralingse Bos vormt samen met het Zuiderpark en het Park aan de Maas één van de drie stadsparken van Rotterdam. De parken zijn duidelijk begrensde openbare groene ruimten met een multifunctioneel karakter. Ze worden intensief gebruikt door mensen uit een groot deel van stad, ingepast in hun stedelijke omgeving met verschillende stedelijke functies en een eigen gezicht. Het Kralingse Bos kent momenteel veel verschillende gebruikersgroepen. De binding met en de waardering voor het Kralingse Bos is voor de meeste Rotterdammers dan ook bijzonder groot. Het bos wordt goed gebruikt. Het Kralingse Bos heeft een kenmerkende opzet: om een grote plas ligt een schil van bos, waarin zichtassen en open ruimtes zijn uitgespaard.

Hoewel het bos bijna 70 jaar oud is, heeft het nog niets van zijn oorspronkelijke mogelijkheden en betekenis voor de stad verloren. Natuur en recreatie komen in wisselende verhoudingen naast elkaar voor. De bezoekersaantallen zijn explosief toegenomen. Het gebruik van het Kralingse Bos is in de loop der tijd veranderd. De verwachting is dat de gebruiksdruk op het Kralingse Bos in de toekomst nog verder zal stijgen. Binnen het Kralingse Bos is een diversiteit in gebruik. In het Kralingse Bos liggen verschillende (recreatieve) voorzieningen. Eenmaal per jaar wordt een grootschalig hippisch evenement, het CHIO, georganiseerd.

3.4 Ruimtelijke structuur

Het Kralingse Bos bestaat uit een bosschil rondom een oude veenplas (de Kralingse Plas). De schaal van de plas is uniek in het stedelijk gebied van Rotterdam. De hoofdopzet van het Kralingse Bos bestaat uit een aantal onderdelen:

- de Kralingse Plas is met zijn vrijwel vierkante vorm het zwaartepunt van het Kralingse Bos.
- Rond de plas ligt een aantal open ruimtes die tezamen met de plas voor optimaal ruimtelijk effect zorgen. Een schil van bos biedt rugdekking aan deze ruimtes. Qua oppervlak is het bos in verhouding tot de plas relatief klein.

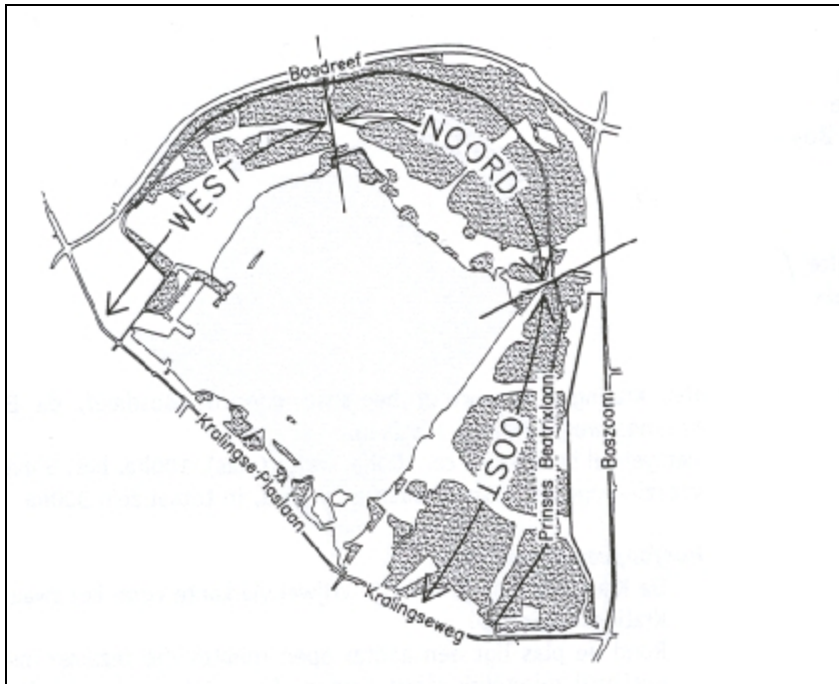


Hoofdopzet

- In het bos zijn open wiggen uitgespaard. Deze open ruimten liggen haaks op de plas en op de wandelpaden rondom, waardoor men telkens van diep uit het bos verre zichten heeft op de plas.
- Het bos wordt als eenheid versterkt door een uitgebreid netwerk van parallel lopende paden waarbij de paden niet dood lopen op de randen en een hiërarchie ontbreekt.
- De plaats van de toegangen sluit aan op het wegstelsel van Kralingen en in mindere mate op dat van Crooswijk en Pr. Alexander.

In het bos zijn open ruimtes (speelweiden) en zichtlijnen (open wiggen) uitgespaard en ligt een fijnmazig netwerk van parallelle paden. Binnen de bosschil is differentiatie en zonering aanwezig, gerelateerd aan de omgeving en het gebruik:

- het westelijk deel kenmerkt zich als een intensief gebruikt, recreatief stadsbos met grote open ruimtes voor sport en spel.
- Het noordelijk deel is relatief dicht en rustig, met de nadruk op natuur.
- Het oostelijk deel is een parkachtig, statig wandelbos.



Zonering boseenheden

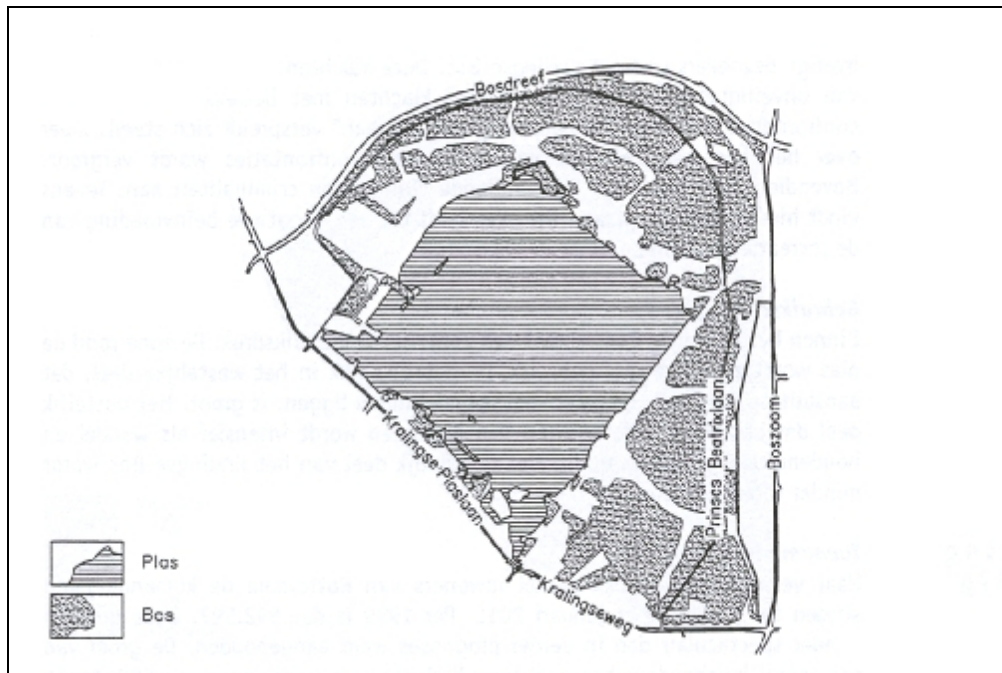
De plasoevers en ook de hoeken van de plas hebben elk een eigen karakteristiek gerelateerd aan het achterliggende bosdeel:

- de westelijke oever wordt bepaald door de watersportvoorzieningen en het strandbad. Recreatie dient alleen op de westelijke oever plaats te vinden.
- De noordoever oogt het meest natuurlijk. Hier ligt de heemtuin.
- De oostelijke oever is de Plaszoom, een oude strekkade met een harde oeverlijn, deels ingericht als wandelboulevard met uitzicht op de Plas en haar activiteiten met als achtergrond de skyline van de stad.
- De zuidelijke oever is de meest parkachtige en bestaat uit een serie schiereilandjes. De zuidelijke plasrand sluit aan op de bebouwing van Kralingen.



Ontwikkelingslocatie Strandbadpaviljoen

De oorspronkelijke hoofdopzet van het Kralingse Bos voldoet in grote lijnen nog steeds. Het onderscheid tussen massa en ruimte is in de loop der tijd echter niet overal meer even duidelijk.



Ruimtelijk structuur

Solitair en boomgroepen staan niet meer in de ruimte maar zijn met het groeien van de bomen en vooral ook door het oprukken van (vlier-)opslag in de randen, in de aangrenzende bospercelen opgenomen. Enkele kleinere wiggen zijn ten behoeve van de ontwikkeling van bloemweiden, zoom, mantel bijna volledig dichtgegroeid.

Deze open ruimten dragen, in contrast met de dichte, grote boscomplexen, in belangrijke mate bij aan de structuur van het bos. De wiggen vormen een afwisseling met de bospercelen. Langs de plas liggen grote speelweiden, die ruimte bieden aan verschillende vormen van gebruik.

De speelweiden bestaan uit grote open grasvelden met daarin losse boomgroepen. Op de noordelijk oever is de overgang van plas en open weiden dichter beplant. De aanwezige doorkijken geven hier een aantrekkelijk beeld op de skyline van Rotterdam. De open weiden hebben hier het karakter van een bloemweide.

In het oosten van het Kralingse Bos is het hoogteverschil tussen het opgehoogde deel en de lager gelegen Pr. Alexanderpolder goed zichtbaar. Op sommige plekken loopt het op tot 5 à 6 meter. Het talud ligt voor het grootste deel direct langs de westgrens van de golfbaan. In het Kralingse Bos zijn plaatselijk lage delen van 2 m -NAP en hogere delen van 1m+ NAP aanwezig.

3.5 Water

De Kralingse Plas ligt langs het zuidelijk deel van de Rotte waarmee ze via de Boezem en door middel van het Kralingse Verlaat in verbinding staat. De waterdiepte varieert van 2 m tot 3,5 m. De gemiddelde diepte bedraagt 2,3 m. Het waterpeil van de plas wordt binnen nauwe grenzen gehandhaafd op -2,35 NAP, in verband met de recreatievaart door het Kralingse Verlaat en vanwege de houten funderingspalen in de nabijgelegen wijk (Jericholaan e.o.).

Behalve de Kralingse Plas zelf bevat ook de bosschil diverse waterpartijen en sloten. Bij een groot deel van de toegangen tot het Kralingse Bos is het water een aantrekkelijk onderdeel van de plek. Binnenin en aan de rand van het Kralingse Bos liggen enkele op zichzelf staande waterpartijen, die zorgen voor een zekere differentiatie en oriëntatie binnen het bos. Ze zijn essentieel voor de waterhuishouding in en rond het bos.



Kralingse Plas

De waterpartijen in het Kralingse Bos hebben verschillende peilen. De waterpartijen rond de kinderboerderij, bij de heemtuin en nabij de Plaszoom hebben hetzelfde peil als de Kralingse Plas (-2.35 m). De ringsloot van het Kralingse Bos gelegen in het noordoostelijk en oostelijk deel van het bos heeft een peil van - 6,60 m. Hieronder valt ook de afvoersloot tussen het talud en de laag gelegen golfbaan. De sportvelden en volkstuinten tussen de Boszoom en de Rijksweg 16 hebben een peil van -7,20 m.

Het bestemmingsplangebied 'Kralingse Bos' valt in twee oppervlaktewaterbemaalingsdistricten. Het westelijke deel, verreweg het grootste deel, valt onder 'Kralingse Plas' en het oostelijk deel valt onder 'Ommoord/Prins Alexanderpolder'. De Boszoom vormt de grens tussen beide oppervlaktewaterbemaalingsdistricten. De oppervlaktewaterbemaalingsdistricten zijn benoemd in het Waterplan 2000-2005.

Een groot gedeelte van de polder Prins Alexander en de voormalige Polder Kralingen worden via de Kralingse Plas van water voorzien. De voornaamste inlaat van de Kralingse Plas wordt gevormd door het Kralings Verlaat.

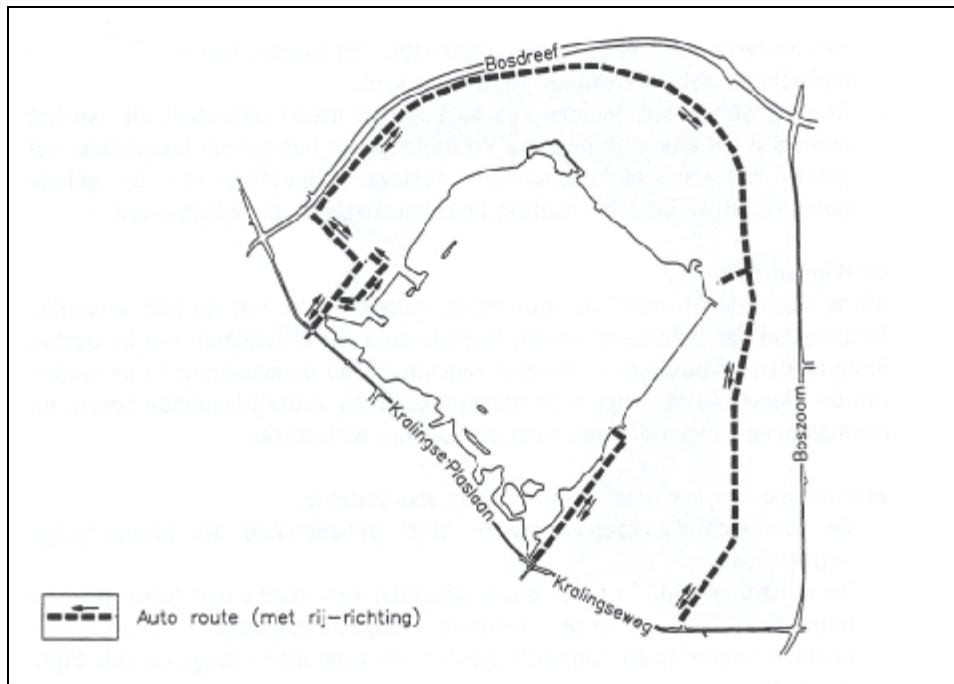
Via dit verlaat kan, via schuiven in de sluisdeuren water worden ingelaten op de Kralingse Plas. In het geval van wateroverschot kan het water vanuit de waterpartijen in het Kralingse Bos, via het gemaal nabij het Hertenkamp op de Kralingse Plas worden uitgemalen.

3.6 Verkeer

Het Kralingse Bos is voor autoverkeer ontsloten door middel van een doorgaande laan die als een lus in het bos ligt: de Prinses Beatrixlaan. Doordat de auto's hiermee langs de buitenrand van het bos geleid worden, wordt een confrontatie tussen gemotoriseerd verkeer en voetgangers of fietsers tot een minimum beperkt.

Hierdoor is sprake van een goede bereikbaarheid per auto van de verschillende delen van en de voorzieningen binnen het Kralingse Bos en daarmee een spreiding van de gebruiksdruk.

In de zuidwesthoek van het Kralingse Bos gaat de Pr. Beatrixlaan over in het Langepad. Het Langepad vormt de toegang tot het Kralingse Bos vanuit Kralingen-West en dient tevens als ontsluiting voor de sportvelden en de westelijke jachthavens. De Plaszoom is geen doorgaande autoroute. Halverwege, ten noorden van de Plasmolens, is de weg afgesloten voor autoverkeer. In dat gedeelte is alleen langzaam verkeer toegestaan.

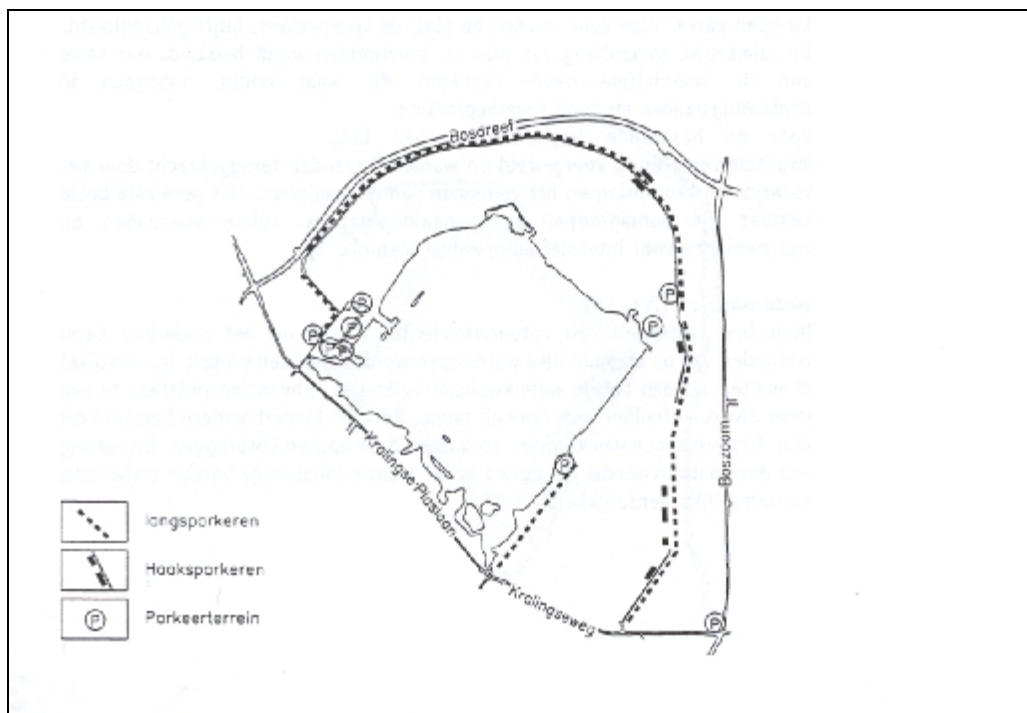


Autoverkeer

In het Kralingse Bos liggen op verschillende plaatsen openbare parkeervoorzieningen.

De belangrijkste zijn:

- langs de Prinses Beatrixlaan, in de vorm van eenzijdig langsparkeren en diverse kleinere parkeerterreinen;
- op de Plaszoom-zuid (eenzijdig 'langsparkeren' en een parkeerterreintje bij de Plasmolens);
- op Plaszoom-noord, rondom het Minang Kabauhuis;
- bij het Hertenkamp;
- bij het strandbad;
- rondom de jachthavens.



Openbare parkeervoorzieningen

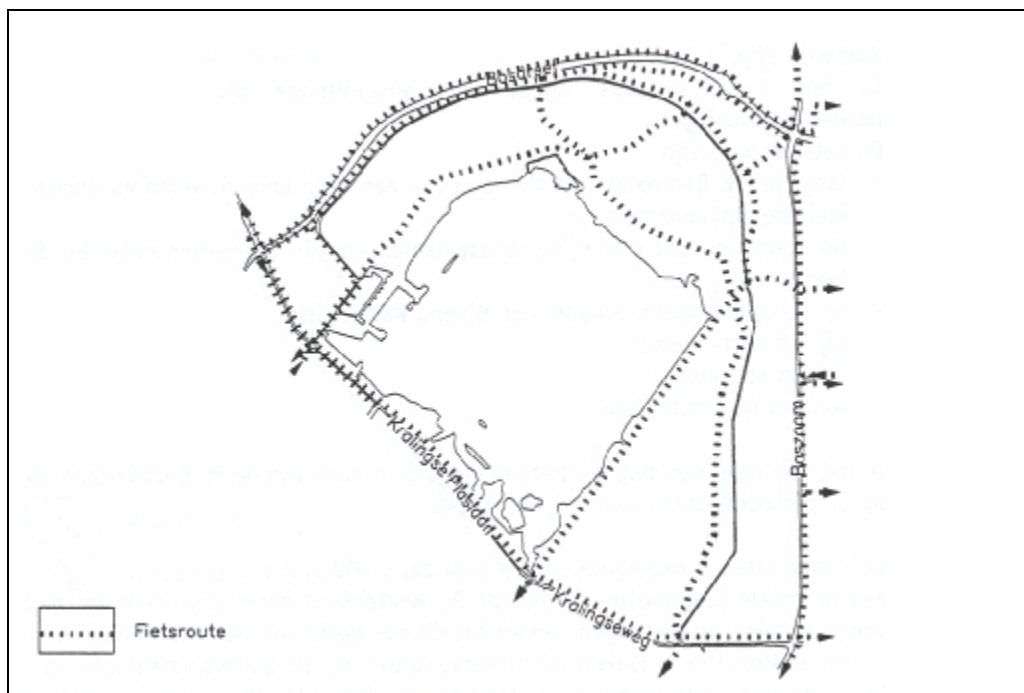
In het Kralingse Bos mag uitsluitend langs de rijbaan van de Pr. Beatrixlaan en op de parkeerplaatsen worden geparkeerd. Er is momenteel plek voor ca. 1.300 auto's. Het informele langsparkeren langs de Pr. Beatrixlaan geeft een goede opvang voor de drukte op piekdagen zonder dat dit het beeld van het bos aantast. In het weekend veroorzaken geparkeerde auto's bij de sportvoorzieningen aan het Langepad overlast met betrekking tot de doorgang. Veelvuldig wordt daar dan ook op niet daarvoor bestemde plaatsen, in de bosvakken of tussen de bomen, geparkeerd.

Ook op de Plaszoom wordt veelvuldig daar geparkeerd waar dit ongewenst of zelfs verboden is, zoals op de Julianabrug en op het fiets- en voetpad ter hoogte van de Plasmolens. Buiten de piekuren is sprake van voldoende parkeercapaciteit.

Het Kralingse Bos is op verschillende manieren bereikbaar met het openbaar vervoer: op korte afstand van het Kralingse Bos is de eindhalte van buslijn 38 bij de Boezemlaan. Tramlijn 7 en bus 190 (streekvervoer) hebben halteplaatsen op de Oudedijk (>500 m). De metrohalte Voorschoterlaan van de oostwestlijn van de metro is nabij de Oudedijk (>500 m).

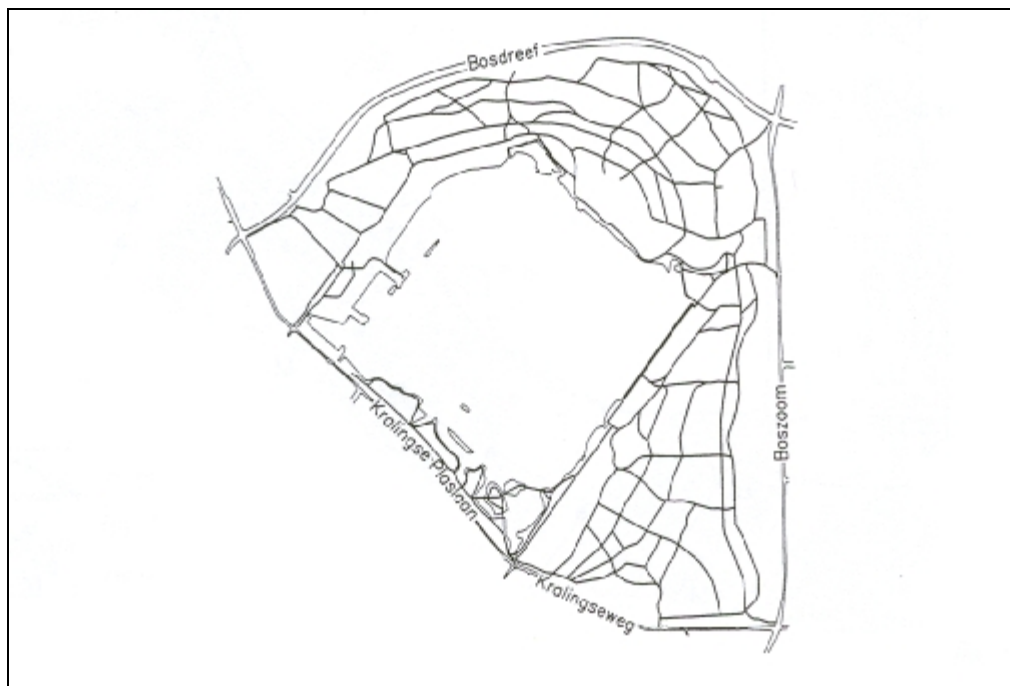
De bereikbaarheid van het Kralingse Bos met het openbaar vervoer is matig tot slecht te noemen.

Rondom de Kralingse Plas zijn verschillende fietspaden aanwezig. Daar waar fietspaden ontbreken wordt door fietsers gebruik van voetpaden gemaakt (wat overigens verboden is). Een nieuwe ontwikkeling is skeeleren en rollerskaten op de fietspaden. Het fietspadenstelsel sluit beperkt aan op de noordelijke woonwijken Hillegersberg en Nieuw Terbregge.



Fietspaden

Rondom de Plas ligt een doorgaand hoofdvoetpad van wisselende breedte. In het bos vormen de voetpaden een uitgebreid, fijnmazig, netwerk met weinig hiërarchie. Overal zijn op korte afstanden van elkaar paden aanwezig. Bezoekers hebben zo een grote keuzevrijheid en de gebruiksdruk wordt verspreid. Het voetpadenstelsel sluit slechts zeer beperkt aan op de noordelijke woonwijken Hillegersberg en Nieuw Terbregge.



Voetpaden

3.7 Monumenten

De molens 'de Ster' (Plaszoom 324) en 'de Lelie' (Plaszoom 356) en de bijbehorende voormalige karottenfabriek (Plaszoom 360, 362, 364) zijn Rijksmonument. Gemeentelijk monument is de Rotterdamsche Zeilvereniging ontworpen door ir. V. Tijen (Kralingse Plaslaan 113).



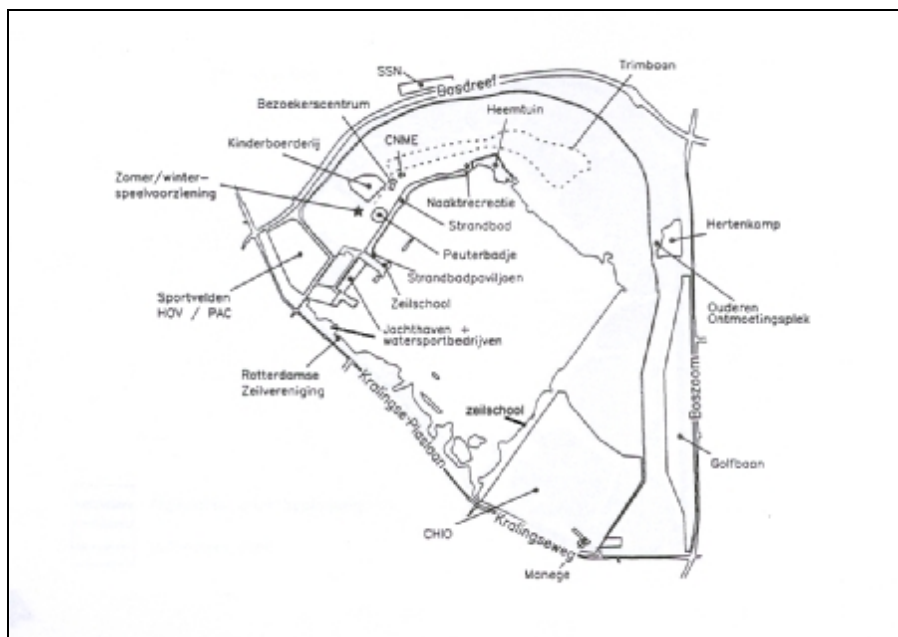
Als MIP's (Monumenten Inventarisatie Project van de Rotterdamse Monumentenatlas) worden genoemd de manege met woonhuis aan de Kralingse Plaslaan (nr. 120) beide van architect v. Tijen, het clubgebouw van de golfbaan van Brinkman en v.d. Vlucht (Kralingseweg 200), de beide villa's aan de Plaszoom (nr. 7/9 en 1) en het Kralingse Bos zelf (Grandpré Moliere; Springer; Bijhouwer; Witteveen). MIP's zijn monumentwaardige objecten waarvan nader bepaald gaat worden of ze op de lijsten Rijks- en gemeentelijke monumenten toegevoegd worden.

3.8 Recreatieve voorzieningen

De Kralingse Plas is een recreatieve plas, die deel uitmaakt van een als uniek te waarderen en te kwalificeren stedelijk recreatief gebied. Op deze plas kan gevaren worden met motorboten, zeilboten, roei- en visboten, kano's en surfplanken.

Rond de Kralingse Plas zijn verschillende verenigingen, clubs en werven gehuisvest (3 scoutinggroepen en 1 zeilschool). Door de jachthavens wordt gezamenlijk aan ongeveer 735 (motor-, zeil-, en roei-) boten permanent ligplaats geboden. Ruim 350 kleinere zeilboten en kano's worden op de oevers gelegd. De voorzieningen liggen geconcentreerd in de zuidwesthoek van de plas. De zeilschool vormt hierop een uitzondering. Deze bevindt zich op een locatie aan de oostelijke plasoever nabij de molen 'De Ster'. In het Integraal Structuurplan Buitenruimte 'Kralingse Bos' (ISB, zie paragraaf 2.2.4.) is het voornemen beschreven om aan de zuidwestelijke oever te komen tot concentratie van jachthavens en watersportactiviteiten, en voorts om aan de oostzijde een rustiger recreatieklimaat te realiseren. In eerste instantie is uitgegaan van verplaatsing van zeilschoolfunctie, binnen het plangebied, van de oostzijde naar de westzijde van de Kralingse Plas. Evenwel is om moverende redenen (zie paragraaf 10.2) gekomen tot het standpunt om een eerbiedigende werking van deze functie, en zal, in tegenstelling tot de in het ISB uiteengezette visie, de zeilschool aan de oostzijde behouden blijven en niet worden verplaatst naar de westzijde. De mogelijkheid om aan de westzijde een nieuw strandpaviljoen mogelijk te maken blijft behouden.

De jachthavens en de daaraan gelieerde watersportbedrijven beslaan 15% van de totale plasoever. De voorzieningen stimuleren het gebruik van de plas en leveren met de vele boten en activiteiten een levendig schouwspel. Zij zijn voor de gebruikers toegankelijk middels een rondweg achter het Langepad en vanaf de Kralingse Plaslaan. Langs de verschillende randen van de plas liggen recreatiesteigers. Vaartuigen mogen hier tijdelijk (max. drie dagen) aanleggen.



Voorzieningen

Een belangrijke recreatieve voorziening in het Kralingse Bos is natuurrecreatie, zoals het wandelen, waarnemen en bestuderen van natuur(waarden). Hiervoor zijn de bosvakken, de weiden, de moerassen en de wateren aangelegd. Ook zijn de voetpaden en bankjes als voorzieningen van belang voor deze natuurrecreatieve activiteiten.

Naarmate het bos ouder wordt neemt het belang van deze voorziening toe en kan nog verder toenemen. Het beleid zal erop gericht moeten zijn de kwaliteit van deze recreatieve voorzieningen te laten toenemen door het beheer daarop af te stemmen.

Van oudsher heeft in het Kralingse Bos een officieel strandbad gelegen. Het strandbad bestaat nog steeds, maar niet meer als officiële instelling.

Het strandbad bestaat uit een strook zandstrand met daaraan grenzend een grote zon- en speelweide. Momenteel ontbreken bijzondere voorzieningen (kleedhokjes, douches etc.). In de zomermaanden is toezicht aanwezig. Midden in de open speelweide ligt een peuterbadje met enkele speelvoorzieningen. Het wordt intensief gebruikt. Nabij het strandbad is recent een speelfort gerealiseerd. Deze locatie biedt zich aan voor een meer avontuurlijke speellocatie.

Aan de Kralingse Plasoever nabij de heemtuin wordt naakt gerecreëerd. Langs de rand van deze locatie is opgaande beplanting aanwezig. In het zuidwestelijke deel van het Kralingse Bos liggen vlak bij elkaar de kinderboerderij 'De Kraal', het bezoekerscentrum 'de Groene Inval' en het 'Centrum voor Natuur en Milieu Educatie' (CNME). Het gehele complex wordt aangeduid als 'Bosdorp'. De kinderboerderij wordt omringd door water en is aan de noordzijde goed zichtbaar. Aan de oost- en zuidzijde van het terrein is de kinderboerderij door dichte beplanting geheel aan het zicht onttrokken. De kinderboerderij is toegankelijk via een brug aan de oostzijde en aan de zuidwestzijde. De Groene Inval wordt gebruikt als tentoonstellingsruimte. Het CNME verzorgt onder andere lessen, activiteiten en excursies voor het basisonderwijs. Voor het voortgezet onderwijs zijn er mogelijkheden voor veldwerkonderzoek.

De heemtuin vormt een bijzonder element in het Kralingse Bos en heeft een educatieve functie. Ruimtelijk ligt de heemtuin verscholen in de noordwest hoek van de plas. Er is een toegang die 's nachts afgesloten kan worden. De heemtuin wordt begrensd door water.

Het hertenkamp is een trekpleister in het bos. Het hertenkamp is recent geheel opgeknapt en van nieuwe hekwerken voorzien. Bij het hertenkamp is een OO, een ouderen ontmoetingsplek, aangebracht.

De golfbaan is gesticht in 1933 en ligt op een voormalige reservering voor een rangeerterrein. De golfbaan bestaat uit het grootste deel van de oostelijke rand van het Kralingse Bos en heeft een gesloten karakter. De randen van het terrein zijn dicht geplant.

Langs de Boszoom is de rand van het golfterrein over bijna de hele oostzijde dichtgemaakt met een grondwal, hekwerk en beplanting om doorschietende ballen over de rijweg te voorkomen. De toegang tot de golfbaan met clubhuis/restaurant en parkeerplaats ligt verscholen in de uiterste zuidoosthoek van het Kralingse Bos aan de Kralingseweg.

De golfbaan maakt deel uit van de polder Alexander welke zo'n 6 m lager ligt dan het Kralingse Bos. Het gebruik is gezien het geringe oppervlak (15 ha) zeer intensief. Zo'n 24.000 spelers maken jaarlijks gebruik van deze baan.

Doordat de molens op bepaalde tijden in de week openbaar toegankelijk zijn, kunnen ze als recreatieve voorziening in het bos gezien worden. De molens hebben ongeveer 1000 bezoekers per jaar.

De Rotterdamse Manege ligt in de zuidoosthoek van het Kralingse Bos. Het gaat om een terrein met permanente gebouwen en dressuurringen. Vanuit de manege vertrekt een tweetal paden het bos in. De manege past goed binnen het karakter van het bos.

De route van ruiterpaden binnen het bos is divers en veelal voldoende. Enkele missing links in de routes zijn ontstaan door ruimtegebrek en in dat kader onoplosbaar. Vanuit de manege vertrekken twee paden rond de plas, die op sommige plekken samenkomen. Bij het Langepad en bij de Plaszoom-Julianabrug sluiten de paden door gebrek aan ruimte niet geheel aan. In het westen is er aansluiting op het ruiterpad ten noorden van de Boezem richting Rotte. In het oosten is er aansluiting richting Lage Land. De kwaliteit van de ruiterpaden is niet overal even goed.

De openbaar toegankelijke dressuurring en rijbaan achter Het Veulenhof is in principe voor iedereen toegankelijk. Op aanvraag bij de deelgemeente kan hier gebruik van worden gemaakt.



Ruiterspade

3.9 Horeca

Volgens de Horecanota Kralingen-Crooswijk (maart 2000) veroorzaken de restaurants aan de Plaszoom regelmatig overlast met name ten gevolge van de dragende werking van het geluid over water, wat de woon- en leefsituatie met name aan de Kralingse Plaslaan enigszins nadelig beïnvloeden.

Als beleidslijn voor de Kralingse Plas wordt gehanteerd dat de bestaande horeca wordt gehandhaafd en wordt opgewaardeerd. Onder consolidatie wordt hier verstaan: handhaving van het aantal inrichtingen, de aard en exploitatie, gelijkblijvende sluitingstijden. Hierop bestaat één uitzondering. Toevoeging van één vestiging in een strandbadpaviljoen bij het strandbad behoort tot de mogelijkheden. De vestiging van deze nieuwe horecafunctie wordt gemotiveerd in het Integraal Structuurplan Buitenruimte "Kralingse Bos"



Horecavoorzieningen

In het bos ligt een aantal horecavoorzieningen van uiteenlopende aard: het Minang Kabauhuis (met de Schone Lei) en de Tuin van de Vier Windstreken zijn permanente restaurants, met een duidelijk eigen identiteit en eigen publiek.

Het eetcafé bij de golfbaan is openbaar en wordt door zowel bezoekers van de golfbaan als door personeel van diverse bedrijven rondom gebruikt.

De Big en de Nagtegaal zijn twee familiepannenkoekrestaurants.

Daarnaast zijn er nog enkele vestigingen aanwezig; twee aan het Langepad (de 'De Brasserie' en Plaszicht) en twee aan de Pr. Beatrixlaan (de Veulenhof en de Eekhoorn).

Diverse sportvoorzieningen en jachthavens beschikken over eigen kantines.



Minang Kabauhuis

3.10 Speel- en sportvoorzieningen

Het gemeentelijke sportcomplex Langepad met twee nabij gelegen voetbalvelden van "HOV" is in het zuidelijkwestelijke deel van het Kralingse Bos gesitueerd. De toegangen van deze sportvelden liggen aan het Langepad en aan de Pr. Beatrixlaan. Het complex voorziet duidelijk in een behoefte.

De ligging van het atletiekcomplex aan de rand van het Kralingse Bos geeft een belangrijke extra dimensie aan de gebruiksmogelijkheden. Gebruikers van deze sportaccommodatie kunnen vanaf het complex direct in het Kralingse Bos trimmen, trainen en joggen. De sportvoorzieningen zijn middels hekwerken ruimtelijk afgescheiden. Hierdoor mist dit deel van het Kralingse Bos de toegankelijkheid die elders wel aanwezig is.

De strook van sportterreinen ten westen van de rijksweg 16 is in het RPR 2010 aangewezen als cluster van sportieve voorzieningen (sportcluster). Deze sportterreinen liggen ten oosten van het Kralingse Bos en herbergen een scala aan sportvoorzieningen: diverse sportkantines en clubgebouwen, Health Fitnesscentrum met openbare horecagelegenheid, klimhal en een schietbaan.

3.11 Overige bebouwing

In het Kralingse Bos zijn een aantal woningen aanwezig. Eén woning wordt door de beheerder van de molens bewoond. Daarnaast is er een sluiswachterswoning, een woning bij de manege, twee particuliere woningen op de twee eilandjes ten zuidoosten van de Plaszoom, een beheerderwoning in de karottenfabriek en een woning bij het hertenkamp.

In de zuidwesthoek van het Kralingse Bos liggen enkele bedrijven en winkels, aansluitend bij de jachthavens. In het bos ligt een buitenpost van Gemeentewerken. Verder is bebouwing aanwezig op de sportvelden, bij de kinderboerderij, bij de manege en in het hertenkamp.

Verder liggen er nog twee tankstations in het plangebied: één aan de Bosdreef ten noorden van het bos en één aan de Prinsenlaan nabij de sportvelden. Naast de klimhal ligt er een pompstation (booster) voor de stadsverwarming.

In de noordoosthoek van het bestemmingsplangebied liggen volkstuinen. Hier is eveneens bebouwing aanwezig. De bebouwing bestaat uit enkele club- en dienstgebouwen en de volkstuinhuisjes met eventuele andere opstallen.

Langs de Plaszoom staan historische molens 'de Ster' en 'de Lelie'. De bijbehorende voormalige karottenfabriek heeft een functie als expositieruimte. Voor de molens geldt een molenbiotop en windvang waaraan door de aanwezigheid van bos en bomen op dit moment niet wordt voldaan.

Molenbeschermingszone

Voor traditionele molens is een uitgangspunt dat de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende moeten zijn gegarandeerd. Daartoe dienen (nota planbeoordeling, provincie Zuid-Holland 1998) ruimtelijke plannen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- Binnen 100 meter rond de molen mag geen bebouwing, hoger dan de onderste punt van de wiek, worden opgericht.
- In de zone van 100 tot 400 meter afstand tot de molen geldt dat de obstakels elke 30 meter 1 meter hoger mogen zijn. Uiteraard gemeten ten opzichte van de stellinghoogte (hoogte onderkant wieken bij verticale stand).
In situaties waarin de vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt zijn, is afwijking van het bovengenoemd criterium mogelijk, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder beperkt worden.

De beide molens "De Ster" en "De Lelie" hebben niet voldoende windvang door aanwezige bebouwing en hoogopgaande bomen. Teneinde voldoende windvang voor de molens te garanderen, gelden binnen zones van elk 400 meter, zoals aangegeven op de plankaart, beperkingen ten aanzien van de toegestane bouwhoogte en hoogte beplanting. De bestaande beplanting beperkt de vrije windtoegang tot de molen. Het beheer van de beplanting zal in de toekomst erop gericht zijn de vrije windtoegang niet verder te beperken, maar eerder te verbeteren.

Molen "De Lelie" (een stellingmolen) staat in gesloten/stedelijk gebied. De vlucht van de wieken (roellengte) bedraagt 17,8 meter; de stellinghoogte is 7,1 meter. Molen "De Ster" (een stellingmolen) staat in gesloten/stedelijk gebied. De vlucht van de wieken (roellengte) bedraagt 22,0 meter; de stellinghoogte is 10,4 meter.

Uit het biotooprapport ("De inrichting van de omgeving van molens") uit 1982 blijkt dat rondom de molens een vrije ruimte van 100 meter aanwezig zou moeten zijn. Deze vrije ruimte is nodig om de door de obstakels veroorzaakte turbulentie enigszins teniet te doen. Dat betekent dat binnen deze 100 meter beschermingszone geen bebouwing hoger dan de stellinghoogte van de molen geplaatst dient worden. Daarboven hebben ze nadelige invloed op de windvang.

3.12 Problematiek

Ruim zestig jaar na aanleg is door bezuinigingen op onderhoud en toenemende gebruiksdruk het aanzien van sommige delen van het bos verslechtert. Het achterstallige onderhoud van de bosopstanden leidt tot problemen als instabiliteit met gevaarlijke situaties tot gevolg (Bosdreef). Paden en diverse voorzieningen in het noordelijk en westelijk bosdeel moeten opgeknapt worden.

De toenemende bezoekersdruk en het veranderende gebruik leiden tot de wens tot aanpassing en uitbreiding van de voorzieningen voor diverse leeftijds- en bevolkingscategorieën. Daarnaast leidt deze toename van de bezoekersdruk enerzijds tot een verhoogde parkeerdruk, anderzijds tot de wens voor meer toezicht en veiligheid.

De bereikbaarheid is voor verschillende omliggende wijken matig tot slecht. De nieuwbouwlocatie Nieuw Terbregge is voor langzaam verkeer niet op het Kralingse Bos aangesloten. Vanuit Crooswijk is het Kralingse Bos voor fietsers en voetgangers slecht bereikbaar. De ruimtelijke relatie is hiermee matig te noemen.

De zuidwesthoek wordt bepaald door de waterrecreatieve en watersportvoorzieningen. Deze zijn, behalve voor eigen gebruikers, niet openbaar toegankelijk. De bedrijven langs de Kralingse Plaslaan leveren watersportartikelen, onderhoud en reparaties aan boten en motoren en winterstalling. Vanaf het Langepad en de Kralingse Plaslaan, tussen de Karmelweg en de Jericholaan, is door deze opstallen geen visuele relatie met de plas.

In de plas liggen drie eilandjes. Deze zijn officieel niet toegankelijk. Ze worden echter onrechtmatig betreden en door verzakkingen in hun bestaan bedreigd.

Er zijn niet-ontpofte bommen uit de Tweede Wereldoorlog langs de Plaszoom (zie 6.5).

4. Planbeschrijving

4.1. Inleiding

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Dat betekent dat de bestaande situatie zoveel mogelijk wordt gehandhaafd, inclusief bestaande bebouwing. Hieronder vallen ook de huidige horecavoorzieningen. In het grootste deel van het Kralingse Bos wordt nieuwe bebouwing niet toegestaan. Het Kralingse Bos betreft evenwel geen statisch gebied maar kent een aan het gebied verwante dynamiek. Ter ondersteuning van deze dynamiek wordt een beperkt aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het gaat om het nieuw te realiseren strandbadpaviljoen, het positief bestemmen van de zeilschoolfunctie in het oosten en ook worden de bestaande rechten voor het bouwen van een eventuele woning aan de Plaszoom gehandhaafd. Verder is het mogelijk om op de sportveldencomplex tussen de Boszoom en de snelweg nieuwe bebouwing voor speel- en sportdoeleinden te realiseren vanwege wenselijke flexibiliteit. Dit geldt vooral voor het zuidelijke deel van het sportcomplex tussen de Lucie Vuylstekeweg, Prinsenlaan en de Kralingseweg. Dit is geregeld in de ruime bebouwings-percentages.

Het grootste deel van het Kralingse Bos is bestemd als 'bos en park' en 'water'. Dit zorgt ervoor dat het karakter van het Kralingse Bos zoveel mogelijk wordt behouden. De aanwezige bebouwing wordt geregeld met een eigen bestemming, een aanduiding op de kaart of een bebouwingspercentage. Er zijn geen extra financiële middelen nodig om functiewijzigingen te bekostigen.

De bestaande bebouwing is zeer divers van aard. Naast de woningen en de horeca, zijn er allerlei soorten bebouwde voorzieningen aanwezig. Voor het bestemmingsplan zijn deze verdeeld in de volgende bestemmingen waar bebouwing is toegestaan:

- maatschappelijke voorzieningen
- speel- en sportvoorzieningen
- volkstuinen
- watersport, jachthaven
- manege
- werf
- verkooppunt voor motorbrandstoffen.

In de overige bestemmingen is bebouwing niet toegestaan, tenzij aangegeven met een aanduiding op de kaart.

4.2 Bos en park

Het behoud van de kwaliteiten van het Kralingse bos vereist een stringent beleid. Het grootste deel van het Kralingse Bos is daarom bestemd als 'bos en park'. Dit betekent dat bebouwing niet is toegestaan, tenzij vermeld op de plankaart en in de voorschriften.

In de bestemming 'bos en park' vallen vele recreatieve voorzieningen zoals ruiterspaden, fietspaden, de heemtuin, het strandbad, de speel- en ligweiden. In deze bestemming worden de recreatieve voorzieningen mogelijk gemaakt.

4.3 Water

In het Waterplan 2000-2005 is Rotterdam verdeeld in drie streefbeelden met betrekking tot het watersysteem. Deze streefbeelden zijn 'Groene wiggan', 'Blauwe ring' en 'Compacte stad'. Deze streefbeelden zijn gebaseerd op de aanwezige potenties voor verbetering van het watersysteem, de stedenbouwkundige opzet van het gebied (compacte stad, rustige woonwijk) en de aanwezige ecologische infrastructuur.

Het Kralingse Bos valt onder het streefbeeld 'Groene wiggan'. Dit geldt voor het gebied ten westen van de Boszoom. Dit geldt dus voor het grootste deel van het bestemmingsplangebied. Het oostelijk deel, ten oosten van de Boszoom, valt onder het streefbeeld 'Blauwe Ring'.

Dit gebied bestaat uit sportvelden en volkstuinen.

Bij het streefbeeld 'Groene wiggen' staat de natuur centraal. Dit streefbeeld is van toepassing op gebieden met watersystemen die een grote natuurlijke component bezitten of deze in potentie hebben. De stedelijke druk en het ruimtegebruik zijn hier minder intensief. Kenmerkend voor deze gebieden zijn de relatief grote eenheden water en groen. Door de onderlinge verbondenheid van de wiggen vormen zij een groen-blauw lint door het stedelijk gebied.

Bij het streefbeeld 'Blauwe Ring' zijn van belang de belevingswaarde en ruimte voor natuur. Dit streefbeeld heeft betrekking op watersystemen in de wijken aan de rand van de 'compacte stad'. Kenmerkend voor deze gebieden is de ruime stedenbouwkundige structuur, waarin veel ruimte is voor water en groen.

Uit onderzoek naar de ecologische kwaliteit is gebleken dat het water in de Kralingse Plas niet zo best is. Het water is voedselrijk waardoor de algengroei toeneemt en de helderheid afneemt. De plantengroei neemt daardoor weer af evenals de hoeveelheid snoek en watervlooien.

Volgens het Waterplan 2000-2005: "In de Kralingse Plas is het verbeteren van de ecologische kwaliteit, het bestrijden van de blauwalgendominantie en het vergroten van het doorzicht urgent. Ook het realiseren van seizoensberging staat hoog op het verlanglijstje. Een meer gevarieerde visstand past in dit rijtje. Niet omvangrijk, maar wel zeer ernstig is de hygiënische onbetrouwbaarheid."

4.4 Horeca

Het aantal (openbaar toegankelijke) horecagelegenheden in het Kralingse Bos mag niet worden uitgebreid, met uitzondering van het nieuw te realiseren Strandbadpaviljoen. Bestaande horecagelegenheden mogen niet worden uitgebreid. Beperkte uitbreiding is wel toegestaan, tot een maximum genoemd in het betreffende voorschrift, als er een bedrijfseconomische motivering ten grondslag ligt. Per horecagelegenheid zijn regels opgesteld voor maximum oppervlakte bebouwing en maximum goot- en nokhoogte. Deze bebouwingsbepalingen zijn per adres weergegeven in de voorschriften.

De aanwezige horecagelegenheden krijgen een aanduiding 'horeca toegestaan' binnen de bestemmingen. Het gaat om in totaal 11 horecavestigingen, waarbij het nieuw te bouwen strandbadpaviljoen is inbegrepen.

Negen horecavestigingen krijgen een aanduiding binnen de bestemming 'bos en park' en twee horecavestigingen krijgen een aanduiding binnen de bestemming 'speel en sportvoorzieningen'.

De twee horecavestigingen die binnen de bestemming 'speel- en sportvoorzieningen' vallen zijn de Golfclub Kralingen (Kralingseweg 200) en Dylan's restaurant (Kralingseweg 224).

De overige horecagelegenheden liggen binnen de bestemming 'bos en park'. Dit geldt voor de volgende horecagelegenheden:

- Cafetaria 'de Veulenhof' (Prinses Beatrixlaan 7)
- Pannenkoekenhuis 'de Nagtegaal' (Prinses Beatrixlaan 11)
- Cafetaria 'de Eekhoorn' (Prinses Beatrixlaan 24)
- Pannenkoeken 'de Big' (Kralingseweg 20)
- Restaurant 'Minang Kabau' (Plaszoom 500) en brasserie/restaurant 'de Schone Lei' Plaszoom 500a). Beide adressen hebben één aanduiding binnen de bestemming 'bos en park'
- Café-restaurant annex snackbar 'de Brasserie' (Langepad 9)
- Cafetaria Plaszicht (Langepad 30)
- 'De tuinen van de vier windstreken' (Plaszoom 354)

En diverse kantines behorend bij de jachthaven en sportcomplexen het Langepad en Boszoom; deze zijn echter niet openbaar.



'De tuinen van de vier windstreken'

4.5 Woningen

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het handhaven van de bestaande woningen. Een aantal woningen krijgen een woonbestemmingen en een aantal woningen krijgen een aanduiding op de kaart 'woning toegestaan'.

De volgende woningen krijgen een aanduiding binnen de bestemming:

- woning bij de molen 'De Ster' (Plaszoom 316).
Aanduiding binnen de bestemming 'bos en park'.
- dienstwoning in de Karottenfabriek (Plaszoom 360-364).
Aanduiding binnen de bestemming 'maatschappelijke voorzieningen'.
- een dienstwoning (boswachterswoning) achter het Hertenkamp (prinses Beatrixlaan 15)
Aanduiding binnen de bestemming 'maatschappelijke voorzieningen'.
- een drietal dienstwoningen in de jachthaven (Kralingse Plaslaan 155, 149 en 141-145).

De overige woningen worden bestemd als 'Woningen Vrijstaand'. Deze zijn verdeeld in drie categorieën, namelijk I, II en III. Genoemde hoogten zijn gebaseerd op de maximaal mogelijkheden in relatie tot de van toepassing zijnde molenbiotoop.

Woningen Vrijstaand I

Hieronder vallen de villa's aan de Plaszoom 1 en 7/9. Er staan anno 2002 twee villa's. Volgens het vigerende plan mag één villa worden bijgebouwd. Voor het bouwen van een nieuwe woning geldt een minimum kaveloppervlak van 4000 m². Aan deze eis voldoet alleen de kavel op het zuidelijke 'eilandje'. De bestaande rechten van deze kavels uit het vigerende bestemmingsplan worden niet aangetast.

De kavel waarop de nieuw te bouwen woning is toegestaan (meest zuidelijke bestemmingsvlek op de plankaart met de bestemming WvI) ligt op ongeveer tussen 220 en 320 meter afstand van de molen. Dit betekent dat er eisen gesteld worden voor de maximum hoogte van deze woning in het kader van de molenbeschermingszone. De woning mag afhankelijk van de precieze ligging maximaal tussen 17,7 en 21,1 meter hoog opgericht worden. In de rest van de directe omgeving van het plangebied van de Plasmolens mag niet worden gebouwd.

Woningen vrijstaand II

Hieronder valt de sluiswachterwoning. Eveneens zijn regels opgesteld voor maximum oppervlak bebouwing en maximum hoogte.

Woningen vrijstaand III

Uitgangspunt is het handhaven van de bestaande situatie. Het betreft hier een drietal woningen met erven en opstallen op de hoek van de Boszoom met het Lagelandsepad. Beperkte bedrijvigheid is eveneens toegestaan (categorieën 1 en 2 van de 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten').

Woonboten

Er liggen twee twee woonboten in de Kralingse Plas. Deze liggen aan de Langepad 41 (watersportvereniging Aeolus) en Kralingse Plaslaan 113 (Rotterdamse Zeilvereniging). De woonboot aan het Langepad 41 heeft twee bouwlagen; de woonboot aan de Kralingse Plaslaan heeft een bouwlaag. Het beleid inzake woonboten is vastgelegd in de 'Verordening woon- en bedrijfsschepen 2005'. Beide zijn bij besluit aangewezen tot tijdelijke ligplaatsen en gezien de beoogde tijdelijkheid worden zij uiteraard niet positief bestemd. Omgang met woonschepen wordt uitgevoerd overeenkomstig de verordening.

Jachthaven

Binnen het jachthavengebied aan de Kralingse Plaslaan zijn op de nummers 141-145, 149 en 155 in totaal drie dienstwoningen aanwezig.

Deze woningen zijn op de plankaart middels een aanduiding binnen de bestemming "Watersport, Jachthaven I en II" aangegeven. In het voorschrift bij de bestemming zijn deze dienstwoningen met een maximum vloeroppervlak van 150 m² geregeld.

4.6. Maatschappelijke voorzieningen

Diverse voorzieningen vallen onder de bestemming 'Maatschappelijke Voorzieningen'. Voorzieningen van medische en/of levensbeschouwelijke aard zijn uitdrukkelijk niet toegestaan. Uitgangspunt is dat de bestaande voorzieningen zoveel mogelijk worden opgenomen in één bestemming. Daarnaast is er de wens voor meer flexibiliteit. Dat wil zeggen dat de bebouwing niet mag worden uitgebreid, maar wel mag worden veranderd binnen de bestemming. De bestemming 'Maatschappelijke Voorzieningen' is verdeeld in drie bestemmingsvlekken.

Bestemmingsvlek 1

Aan het Langepad liggen de volgende voorzieningen:

- bezoekerscentrum 'De Groene Inval'
- Centrum voor Natuur en Milieueducatie (CNME)
- Kinderboerderij

De drie voorzieningen worden samengevoegd in een aansluitend bestemmingsvlek, welke gezamenlijk het 'Bosdorp' vormen. Hierbinnen is geen uitbreiding van het bebouwingsoppervlak toegestaan. Deze is gesteld op maximaal 6%. Dit is bij benadering het huidig bebouwd oppervlak. Enige flexibiliteit is wel aanwezig. Er wordt immers ruimte opgelaten voor enige verandering. De plaats van de bebouwing is niet vastgesteld.

Bestemmingsvlek 2

Aan de Prinses Beatrixlaan ligt het hertenkamp. Deze krijgt de bestemming 'maatschappelijke voorzieningen'. Maximum bebouwingspercentage is 1%.

Bestemmingsvlek 3

Aan de Plaszoom ligt een voormalige Karottenfabriek (Plaszoom 360, 362, 364) die gebruikt wordt als tentoonstellingsruimte. Om een meer flexibel gebruik toe te staan wordt deze bestemd als 'maatschappelijke voorzieningen'. Omdat het gebouw een Rijksmonument is (zie monumenten) zal dit uiteraard met behoud van deze status moeten gebeuren.

4.7. Speel en sportvoorzieningen

Uitgangspunt vormt handhaven van de bestaande gebouwcomplexen en mogelijkheid tot beperkte uitbreiding van de bebouwing. In sommige gedeelten is grotere uitbreiding toegestaan. In totaal zijn er vijf bestemmingsvlekken met de bestemming 'speel en sportvoorzieningen'. De afzonderlijke bestemmingsvlekken hebben verschillende maximaal toegestane bebouwingspercentages en bouwhoogten. Beperkte uitbreiding is toegestaan, weergegeven in het maximum bebouwingspercentage. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens tot flexibiliteit.

Het sportcomplex aan het Langepad

De toegangen liggen aan het Langepad en aan de Prinses Beatrixlaan. Het maximum bebouwingspercentage is 3%. Beperkte uitbreiding van de bebouwing is toegestaan.

De golfbaan aan de Kralingseweg

Het maximum bebouwingspercentage is 1%. Beperkte uitbreiding is toegestaan.

Het sportcomplex tussen Kralingseweg en Lucie Vuylstekeweg

Dit is het zuidelijke gedeelte van de sportcomplexen tussen de Boszoom en de Rijksweg 16. De bebouwing is vergeleken met de andere sportcomplexen redelijk intensief.

Het maximum bebouwingspercentage is 40%. Uitbreiding van de huidige bebouwing is toegestaan.

Dit omdat er anno 2001 enige bouwplannen in voorbereiding zijn. De maximum hoogte is 12 m.

Gezien het externe veiligheidsbeleid (zie paragraaf 6.5.) dient rekening te worden gehouden met de beperkende invloed van de geldende plaatsgebonden risicocontour, zoals aangegeven op de plankaart. Aan de Kralingseweg ligt het 'Health en Fitnesscentrum' (Kralingseweg 224) waarin één horecavestiging is toegestaan.

Het sportcomplex tussen Lucie Vuylstekeweg en Prinsenlaan

Het terrein is verdeeld in twee gedeelten met verschillende bebouwingsregelingen. Het noordelijke deel aan de Prinsenlaan krijgt een ruim bebouwingspercentage (50%) en een ruime bebouwingshoogte (20m). Hier staat o.a. de klimhal. Uitbreiding is hier toegestaan.

In het zuidelijke deel geldt een bebouwingspercentage van 5% en een maximum bebouwingshoogte van 12 meter. Beperkte uitbreiding is hier toegestaan. Gezien het externe veiligheidsbeleid (zie paragraaf 6.5) dient rekening te worden gehouden met de beperkende invloed van de geldende plaatsgebonden risicocontour, zoals aangegeven op de plankaart.

Het sportcomplex tussen de Prinsenlaan en het Lagelandsepad

Het terrein is omringd door de Boszoom, Prinsenlaan, Rijksweg 16 en het Lagelandsepad.

Het grootste deel heeft de bestemming speel- en sportvoorzieningen. Een aantal delen hebben een andere bestemming gekregen. Het maximum bebouwingspercentage is 3% en de maximum bebouwingshoogte 8 meter. Gezien het externe veiligheidsbeleid (zie paragraaf 6.5.) dient rekening te worden gehouden met de beperkende invloed van de geldende plaatsgebonden risicocontour, zoals aangegeven op de plankaart.

Zo heeft de noordwesthoek een woonbestemming ('woningen vrijstaand III') gekregen, door de verspreide woonbebouwingen met opstallen en erven. In de zuidoosthoek is een tankstation met wasstraat en een LPG-vulpunt aanwezig. Het tankstation heeft een bestemming 'verkooppunt voor motorbrandstoffen'. Het overige deel van de het terrein bestaat uit een sportcomplex en heeft de bestemming 'speel en sportvoorzieningen' gekregen. De bestemming grenst aan het volkstuintencomplex. Binnen de bestemming is een langzaam verkeersroute aanwezig: het Lagelandsepad. Deze moet open blijven voor het fietsverkeer.

De laatste drie sportcomplexen liggen tussen de Rijksweg 16 en de Boszoom in. De autowegen, bestemd als 'Verkeersweg' snijden de sportcomplexen in drie afzonderlijke bestemmingsvlekken.

4.8. Overige voorzieningen

Volkstuinen

De volkstuinten liggen in de noordoostelijke hoek van het bestemmingsplan. Het volkstuintencomplex ligt tussen de Boszoom, het Lagelandsepad, Rijksweg 16 en de Hoofdweg. In de voorschriften zijn regels opgenomen voor de bebouwing. Het maximum bebouwingspercentage is 15%. Gezien het externe veiligheidsbeleid (zie paragraaf 6.5) dient rekening te worden gehouden met de beperkende invloed van de geldende plaatsgebonden risicocontour, zoals aangegeven op de plankaart.

Watersport, Jachthaven I en II

De zuidwestelijke hoek van de Kralingse Plas is aangewezen als jachthaven aan beide zijden van de doorvaart naar de sluis met de Boezembocht. De jachthaven is verdeeld in twee bestemmingsvlakken. In het ene deel is geen detailhandel toegestaan (het noordelijke deel), in het andere deel is dit wel toegestaan (zuidelijke deel). Detailhandel is uitsluitend toegestaan ten behoeve van de bestemming 'watersport, jachthaven'.

Er wordt onderscheid gemaakt in de noordzijde, ontsloten via het Langepad, én aan de zuidzijde, ontsloten via de Kralingse Plaslaan. Voor beide delen geldt een beperkte mogelijkheid voor uitbreiding. Deze zijn verdisconteerd in een maximum bebouwingspercentage. Dit om tegemoet te komen aan de wens tot flexibiliteit. De bestaande zeilschool aan de Plaszoom (oosterlijke oever) wordt in dit bestemmingsplan gelegaliseerd middels een positieve bestemming. De functie wordt hiermee planologisch bestendigd, en ten aanzien van de bebouwing is in de voorschriften en op de plankaart rekening gehouden met realistische kaders zodat gekomen kan worden tot vervangen van de bouwsels. Bebouwing op het land wordt niet nagestreefd.



Jachthaven

Manege

De manege met woonhuis krijgt de aparte bestemming 'manege'. Uitgangspunt is handhaving van de bestaande situatie. Maximum bebouwingspercentage is 12%. Op het terrein is één woning toegestaan. Verdere uitbreiding van het manege is niet gewenst.

Gemeentewerf

Uitgangspunt is handhaving van de bebouwing ten behoeve van onderhoud en beheer. De gemeentewerf krijgt de bestemming 'Werf'. Maximum bebouwingspercentage is 35%. Herinrichting en/of inkrimping van de bebouwing binnen de 35% is wel toegestaan. Andere doeleinden zijn niet toegestaan.

Monumenten

Rijksmonumenten zijn de beide Plasmolens met bijbehorende voormalige Karottenfabriek aan de Plaszoom. Deze zijn molen 'de Ster' (nr. 324) en molen 'de Lelie' (nr. 356) en bijbehorende karottenfabriek (nr. 360-364). Deze zijn Rijksmonument.

Leidingen

Door de Kralingse Plas lopen enkele hoofdleidingen. Deze zijn op de plankaart aangegeven als bestemming leiding. Het gaat om een 150KV elektriciteitsleiding en telecommunicatieverbinding langs de Bosdreef en een leiding voor de stadsverwarming in de Kralingse Plas en de Boszoom.

De stadsverwarmingleidingen lopen naar het pompstation voor de stadsverwarming, op de hoek van Prinsenlaan en Boszoom. Conform de Nota Planbeoordeling van de Provincie Zuid Holland zijn de stadsverwarmingleidingen en de hoogspanningsleiding (150 KV) bestemd.

4.9 Molens

Voor de molens "De Ster" en de "Lelie" geldt een molenbiotoop. Dit betekent dat binnen een zone van 400 meter rondom de molens beperkingen gelden ten aanzien van de hoogte van de bebouwing. Bestaande bebouwing wordt hiervan vrijgesteld. De beperkingen gelden alleen voor nieuw op te richten bebouwing binnen de cirkel van 400 meter.

Binnen een straal van 100 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen mag geen bebouwing, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande molenwiek, worden opgericht. Voor molen 'De Ster' is deze hoogte 10,4 meter; voor molen 'De Lelie' is deze hoogte 7,1 meter.

Binnen een straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen mag de hoogte van de bebouwing niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk, gerekend vanaf het onderste punt van de verticaal staande wiek.

Van 100 tot 400 meter is de hoogte afhankelijk van de afstand tot de molen zodoende dat per 30 meter afstand de bebouwing 1 meter hoger mag zijn. Dit wordt ook wel de 1 op 30 regel genoemd (per 30 meter afstand 1 meter hoger). Bestaande bebouwing die niet aan de norm voldoet mag blijven bestaan. De regeling geldt alleen voor nieuwe op te richten bebouwing.

De kavel waarop de nieuw te bouwen woning is toegestaan (op het 'zuidelijke eilandje') ligt op ongeveer tussen 220 en 320 meter afstand van de molen. Dit betekent dat er eisen gesteld worden voor de maximum hoogte van deze woning in het kader van de molenbeschermingszone. De woning mag afhankelijk van de precieze ligging maximaal tussen 17,7 en 21,1 meter hoog opgericht worden. In de rest van de directe omgeving van het plangebied van de Plasmolens mag niet worden gebouwd.

De beide molens hebben een aanduiding op de plankaart. Voor de beide molens geldt een molenbiotoop en windvang waaraan door de aanwezigheid van bos en bomen op dit moment niet wordt voldaan. Wel zal het beheer erop gericht zijn daar waar het mogelijk is rekening te houden met het molenbiotoop.

4.10. Verkeer

Verkeersweg

Hieronder vallen de wegen met een snelheidslimiet van 50km/u of hoger. Dit zijn Boszoom, Hoofdweg, Bosdreef, Kralingse Plaslaan en Kralingseweg.

Overige wegen vallen binnen de andere bestemmingen. Zo valt de Prinses Beatrixlaan, het Langepad en de Plaszoom onder de bestemming 'Bos en Park'. Dit omdat deze wegen 30km/u wegen zijn.

Autoverkeer

De Pr. Beatrixlaan blijft als doorgaande weg voor alle verkeer gehandhaafd. De toegangen liggen tegenover de Karmelweg en in het zuidoostelijk deel bij de manege. Het zuidelijk deel van de Plaszoom blijft vanuit de Kortekade tot aan de Plasmolens bereikbaar voor autoverkeer.

Parkeren

Het huidige aantal parkeerplaatsen blijft gehandhaafd. Langs de gehele Pr. Beatrixlaan is de mogelijkheid voor eenzijdig parkeren in de vorm van kantstroken. Zo kan deze op drukke dagen over de gehele lengte de functie van parkeerplaats vervullen. De wiggen worden vrijgehouden.

Het parkeerterrein bij het Strandbad is uitgebreid en verbeterd in samenhang met de ontwikkeling van het Strandbadpaviljoen aldaar. Voor het overige blijven de volgende parkeerplaatsen gehandhaafd en worden zonodig opgeknapt: eenzijdig parkeren langs de Plaszoom, het parkeerterrein ten noorden van de Plasmolens, incidentele parkeerterreintjes aan de binnenrand van de Pr. Beatrixlaan, het parkeerterrein bij de Eekhoorn, parkeerplaatsen rondom de jachthaven aan het Langepad. Verdere uitbreiding van parkeerplaatsen is ongewenst.

Openbaar vervoer

Ter voorkoming van parkeeroverlast in het Kralingse Bos is een beter openbaar vervoer gewenst. Uitbreiding buslijnen en halteplaatsen lijkt vooralsnog niet mogelijk.

Langzaam verkeer

Het huidige fietspadennet blijft voorlopig gehandhaafd. Een uitbreiding met een meer directe fietsaansluiting richting Rotte en Nieuw Terbregge is gewenst.

Veilige aansluitingen met Crooswijk zijn dringend gewenst. Dit is mede afhankelijk van ontwikkelingen rondom RW 20 en het Veilingterrein. Hiermee zou bovendien de bereikbaarheid voor langzaam verkeer van SSN en andere recreatieve ontwikkelingen in de noordhoek van het Veilingterrein vanuit het Kralingse Bos mogelijk gemaakt worden.

Toevoegen van speciale skeeler- en rollerskatepadten is vooralsnog ongewenst. Het voetpadennet blijft eveneens gehandhaafd. Afgewogen moet worden of sommige voetpaden in het noordelijk bosdeel, opgeheven kunnen worden om zo voor flora en fauna meer aaneengesloten bosvakken te creëren. Aanpassingen zijn nodig met betrekking tot de voetgangersoversteken tussen het Kralingse Bos met de Boezemlaan en de Kralingse Plaslaan richting Crooswijk.

5. Water

5.1. Beleidskader Water

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). In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) van 2 juli 2003 zijn de taken en verantwoordelijkheden van gemeenten en waterschappen, zowel qua inhoud als qua financiering, beschreven, en is een werknorm voor het percentage oppervlaktewater (oa in bebouwd gebied) vastgelegd.

In de wijziging op het Bro per 1 november 2003 is de Watertoets wettelijk verplicht gesteld.

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland over water is vastgelegd in het beleidsplan Milieu en Water 2000-2004. In het beleidsplan is veel aandacht voor stedelijk waterbeheer, met voldoende waterberging in stedelijk gebied. Voorts stelt de Provincie Zuid-Holland in haar Nota Planbeoordeling 2002 het opnemen van een waterparagraaf in een bestemmingsplan verplicht en heeft zij als richtlijn 10 % oppervlaktewater in bebouwd gebied geformuleerd.

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

Op basis van de Keur verlenen de Waterschappen hun vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en van werken die de waterhuishouding beïnvloeden.

Waterbeleid in Rotterdam

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 belevingswaarden spelen een rol.

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".

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. Conform de Watertoets heeft de gemeente overleg gevoerd met de waterbeheerder. Er heeft een aantal keren in algemene zin overleg plaatsgevonden over de watertoets in bestemmingsplannen. Ten aanzien van het bestemmingsplan Kralingsebos heeft het Hoogheemraadschap van Schieland aangegeven akkoord te zijn als de opmerkingen die tijdens het vooroverleg zijn gemaakt (zie het verslag van het vooroverleg) in het bestemmingsplan worden verwerkt.

5.3. Huidige watersysteem

Het Hoogheemraadschap van Schieland beheert de kwantiteit en kwaliteit van het oppervlaktewater in dit plangebied. De Kralingse Plas ligt langs het zuidelijk deel van de Rotte waarmee ze via de Boezem en door middel van het Kralingse Verlaat in verbinding staat. De waterdiepte varieert van 2 m tot 3,5 m. De gemiddelde diepte bedraagt 2,3 m. Het waterpeil van de plas wordt binnen nauwe grenzen gehandhaafd op -2,35 NAP, in verband met de recreatievaart door het Kralingse Verlaat en vanwege de houten funderingspalen in de nabijgelegen wijk (Jericholaan e.o.).

Behalve de Kralingse Plas zelf bevat ook de bosschil diverse waterpartijen en sloten. Bij een groot deel van de toegangen tot het Kralingse Bos is het water een aantrekkelijk onderdeel van de plek. Binnenin en aan de rand van het Kralingse Bos liggen enkele op zichzelf staande waterpartijen, die zorgen voor een zekere differentiatie en oriëntatie binnen het bos. Ze zijn essentieel voor de waterhuishouding in en rond het bos.



Kralingse Plas

De waterpartijen in het Kralingse Bos hebben verschillende peilen. De waterpartijen rond de kinderboerderij, bij de heemtuin en nabij de Plaszoom hebben hetzelfde peil als de Kralingse Plas (-2,35 m). De ringsloot van het Kralingse Bos gelegen in het noordoostelijk en oostelijk deel van het bos heeft een peil van 6,60 meter beneden NAP. Hieronder valt ook de afvoersloot tussen het talud en de laag gelegen golfbaan. De sportvelden en volkstuinten tussen de Boszoom en de Rijksweg 16 hebben een peil van 7,20 meter beneden NAP.

Het bestemmingsplangebied 'Kralingse Bos' valt in twee oppervlaktewaterbemaalingsdistricten. Het westelijke deel, verreweg het grootste deel, valt onder 'Kralingse Plas' en het oostelijk deel valt onder 'Ommoord/Prins Alexanderpolder'. De Boszoom vormt de grens tussen beide oppervlaktewaterbemaalingsdistricten. De oppervlaktewaterbemaalingsdistricten zijn benoemd in het Waterplan 2000-2005.

Een groot gedeelte van de polder Prins Alexander en de voormalige Polder Kralingen worden via de Kralingse Plas van water voorzien. De voornaamste inlaat van de Kralingse Plas wordt gevormd door het Kralings Verlaat.

Via dit verlaat kan, via schuiven in de sluisdeuren water worden ingelaten op de Kralingse Plas. In het geval van wateroverschot kan het water vanuit de waterpartijen in het Kralingse Bos, via het gemaal nabij het Hertenkamp op de Kralingse Plas worden uitgemalen.

Het Kralingse Bos valt onder het streefbeeld 'Groene wiggén'. Dit geldt voor het gebied ten westen van de Boszoom. Dit geldt dus voor het grootste deel van het plangebied. Bij het streefbeeld 'Groene wiggén' staat de natuur centraal. Dit streefbeeld is van toepassing op gebieden met watersystemen die een grote natuurlijke component bezitten of deze in potentie hebben.

De stedelijke druk en het ruimtegebruik zijn hier minder intensief. Kenmerkend voor deze gebieden zijn de relatief grote eenheden water en groen. Door de onderlinge verbondenheid van de wiggen vormen zij een groen-blauw lint door het stedelijk gebied.

Het oostelijk deel, ten oosten van de Boszoom, valt onder het streefbeeld 'Blauwe Ring'. Dit gebied bestaat uit sportvelden en volkstuinen. Bij het streefbeeld 'Blauwe Ring' zijn van belang de belevingswaarde en ruimte voor natuur. Dit streefbeeld heeft betrekking op watersystemen in de wijken aan de rand van de 'compacte stad'. Kenmerkend voor deze gebieden is de ruime stedenbouwkundige structuur, waarin veel ruimte is voor water en groen.

Uit onderzoek naar de ecologische kwaliteit is gebleken dat het water in de Kralingse Plas niet zo best is. Het water is voedselrijk waardoor de algengroei toeneemt en de helderheid afneemt. De plantengroei neemt daardoor weer af evenals de hoeveelheid snoek en watervlooien. Niet omvangrijk, maar wel zeer ernstig is de hygiënische onbetrouwbaarheid.

De hoofdwatgangen in het plangebied (inclusief een strook van vijf meter vanuit de rand van het water) zijn bestemd als "Hoofdwatgang", hierdoor worden de waterhuishoudkundige belangen beschermd in het bestemmingsplan.

5.4. De wateropgave

Het bestemmingsplan Kralingse Bos is een beheer-bestemmingsplan dat hoofdzakelijk de huidige situatie bestemd. In het kader van dit bestemmingsplan zijn geen ruimtelijke ingrepen voorzien die van invloed zijn op de waterhuishouding. In het "Integraal structuurplan buitenruimte voor het Kralingse Bos" (ISB)(jan 2001) zijn op hoofdlijnen de gewenste ontwikkelingen voor de waterhuishouding vastgelegd.

De waterkwantiteit is in het Kralingse Bos geen knelpunt (wat het in het grootste deel van de stad wel is). De wateropgave voor het plangebied heeft voornamelijk betrekking op de waterkwaliteit van de Kralingse Plas. Op de Kralingse Plas wordt momenteel meer water ingelaten dan noodzakelijk is voor het handhaven van het vastgestelde peil, hierdoor eutrofieërd het watersysteem. Door de inlaat te verminderen verbeterd de waterkwaliteit. Door het aantal Brasems in de plas te verminderen zal de waterkwaliteit verbeteren (deze vissen woelen de waterbodem om waardoor waterplanten geen licht krijgen). Het toepassen van natuurvriendelijke oevers langs de plas en de waterlopen in het bos zal een positief effect hebben op de biologische kwaliteit van het water. Het beheerplan voor de natuurvriendelijke oevers in het Kralingse Bos wordt opgesteld door het Hoogheemraadschap van Schieland in samenwerking met de gemeente. Uitvoering hiervan is gekoppeld aan noodzakelijke beheersmaatregelen en kan gespreid worden over een periode van 10 á 20 jaar.

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 er op 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. veilig stellen 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. veilig stellen 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

Op grond van artikel 77 Wet geluidhinder moet voor alle nieuwe situaties die een bestemmingsplan mogelijk maakt binnen een zone langs een weg waar 50-km/uur of meer mag worden gereden een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Volgens Artikel 74 van de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven. Deze zijn afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van het gebied. In de onderstaande tabel is de zonebreedte aangegeven.

Breedte geluidzones langs wegen

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

Plangebied

Wegverkeer

Delen van het bestemmingsplan liggen binnen de 600 meter toetsingszones van de A16 en de A20 en binnen de 200 meter toetsingszones van een aantal binnenstedelijke wegen.

Omdat in dit conserverende bestemmingsplan geen nieuwe situaties zoals bedoeld in de Wet geluidhinder mogelijk worden gemaakt is geen geluidsonderzoek gedaan.

Railverkeer

Overeenkomstig de systematiek van verkeerswegen hebben ook spoorwegen een toetsingszone voor geluidhinder. De omvang van deze zone is per traject opgenomen in het 'Besluit geluidhinder spoorwegen'. Voor de spoorverbinding 'Rotterdam - Gouda' (traject 601) ten noorden van het plangebied bedraagt de geluidszone 600 meter. Deze toetsingszone ligt over het noordelijk deel van het plangebied. Omdat er geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt is er geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van het railverkeer.

Industrielawaai en Luchtvaart

De 50 dB(A) toetsingszones van gezoneerde industrieterreinen en de 35 Ke-contour van Rotterdam Airport liggen op ruime afstand van het plangebied, zodat dit geen rol speelt voor het Kralingse Bos.

6.3. 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 m³ buitenlucht. De concentraties van zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood liggen in Rotterdam en omgeving ruim onder de grenswaarden. Voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof geldt dat de gemiddelde concentraties per jaar niet boven de 40 µg/m³ mag uitkomen. De grenswaarden voor NO₂ 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 moet in 2005 zijn bereikt, die voor NO₂ 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 µg/m³.

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

Omdat het conserverende bestemmingsplan Kralingse Bos geen ontwikkelingen mogelijk maakt die van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit is hier geen onderzoek naar gedaan.

In opdracht van de provincie Zuid-Holland is door TNO met het RR scenario berekend waar de NO₂-grenswaardecontour langs de A16 en de A20 in 2010 ligt. De 40 microgram stikstofdioxidecontour ligt ter plaatse van het plangebied circa 190 meter uit de weg van de A16 en circa 345 meter uit de weg van de A20. Er liggen binnen het plangebied geen woningen binnen deze contouren. Ingevolge het Besluit luchtkwaliteit is de gemeente verplicht om een plan van aanpak op te stellen voor alle locaties met een plandrempeleerschrijding (56 microgram/m³) in 2002, dit geldt dus zowel voor snelwegen als voor binnenstedelijke wegen. In 2004 is het Plan van aanpak knelpunten luchtkwaliteit Rotterdam opgesteld. Dit plan van aanpak moet gezien worden als een eerste richtinggevend inventarisatie naar de meest effectieve maatregelen in een proces om te komen tot het daadwerkelijk uitvoeren van maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Omdat de grenswaarden worden overschreden rapporteert de gemeente jaarlijks aan de Provincie. Als er nieuwe overschrijdingen van de plandrempele in de rapportage zijn gesignaleerd moet het plan van aanpak opnieuw worden ingediend.

6.4. 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".

Plangebied

De bodem in het Kralingse Bos is licht tot matig verontreinigd. Na het bombardement in de oorlog is in het gebied puin gestort. Dit vervuilde puin is vanaf 1995 ter plaatsen van de Plaszoom gesaneerd door er een laag schonere grond overheen te leggen (leeftaagmethode). De strook met sportvelden ten oosten van de Boszoom wordt in 1990 heringericht, op het terrein van de schietvereniging aan de Kralingseweg wordt de bodem gesaneerd.

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. In artikel 1 van de voorschriften is aangegeven wat kwetsbare objecten en wat beperkt kwetsbare objecten zijn.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijk 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.

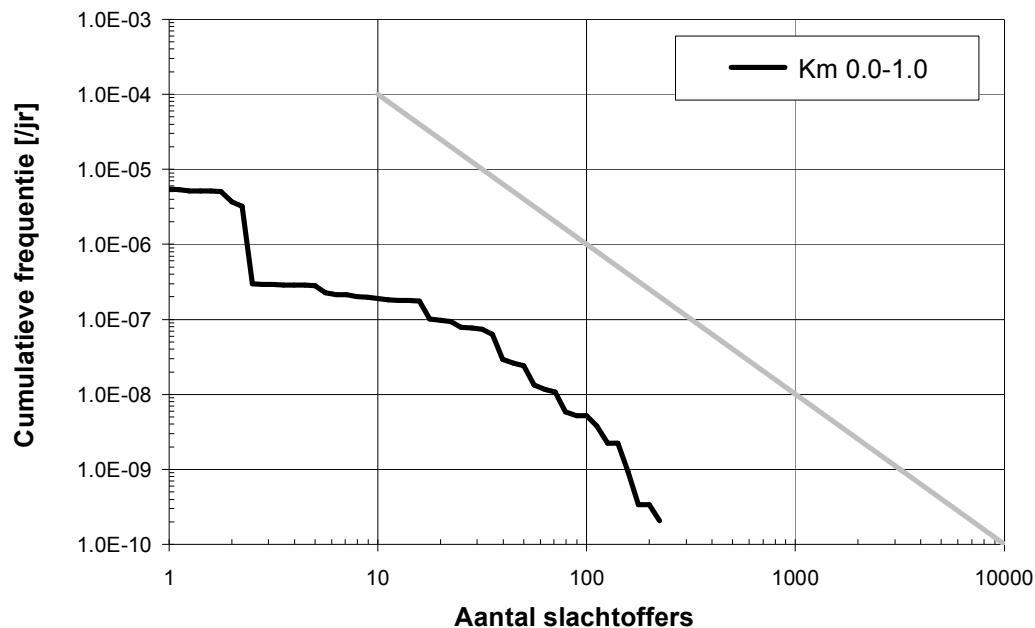
Plangebied

Transport gevaarlijke stoffen over weg

Over de A16 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 bv, zijn indicatieve berekeningen gedaan naar externe veiligheid langs Rijkswegen en provinciale wegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd (de Risicoatlas is van maart 2003). Uit de Risicoatlas blijkt dat langs de A20 ten noorden van het plangebied de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour de grens van de weg niet overschrijdt. De 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour (het invloedsgebied voor groepsrisico) ligt op 180 meter van de A20. Deze contour ligt over een klein stuk van het plangebied, alleen de Bosdreef en een stuk groen liggen binnen deze contour. Omdat het bestemmingsplan geen bijdrage geeft aan het groepsrisico langs de A20 is hier geen onderzoek naar gedaan.

De A16 ligt vlak ten oosten van het plangebied. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour ligt op 60 meter van de weg. Hierbinnen liggen geen kwetsbare objecten zodat binnen het plangebied geen sprake is van een saneringssituatie. Het invloedsgebied voor groepsrisico ligt op 260 meter van de A16, bijna tot de Boszoom. In het kader van het bestemmingsplan Het Lage land-Oud Prinsenland, dat aan de andere kant van de snelweg ligt, is door het Ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam het groepsrisico langs de A16 berekend (d.d. 22-11-05). De onderstaande figuur is het resultaat van de berekening van het groepsrisico van de A16 ter hoogte van dit bestemmingsplan. De oriënterende waarde (grijze, schuine lijn in de grafiek) voor het groepsrisico wordt niet overschreden. Het groepsrisico wordt altijd berekend voor het aandachtgebied aan weerszijden van de (spoor)weg, in het bestemmingsplan Kralingse Bos gaat het derhalve om het zelfde groepsrisico. Dit lage groepsrisico vindt de gemeente Rotterdam zonder meer acceptabel.

Groepsrisico A16 huidige situatie



Transport gevaarlijke stoffen over rail

Over de spoorlijn van Rotterdam naar Gouda die ten noorden van het plangebied ligt 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 bv, zijn indicatieve berekeningen gedaan naar externe veiligheid langs het spoor. Voor het plangebied is baanvak 63 van belang. Uit de Risicoatlas blijkt dat de grenswaarde van 10^{-6} /jaar op minder dan 10 meter van het spoor ligt, zodat dit geen rol speelt. De 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour is het aandachtgebied voor groepsrisico. Deze contour ligt op 380 meter van de spoorbaan en daarmee over het noorden van het plangebied. In dit gebied zijn nauwelijks mensen aanwezig en het plan voorziet hier niet in ontwikkelingen, het groepsrisico is daarom niet in beeld gebracht.

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 m^3 per jaar. De ministeriële regeling bevat de volgende afstandsnormen:

- als in de milieuvergunningen is vastgelegd dat er niet meer dan $1000 m^3$ 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 $1500 m^3$ LPG per jaar ligt de veiligheidscontour op 110 meter rondom het vulpunt;
- bij een doorzet van meer dan $1500 m^3$ moet de veiligheidscontour worden berekend.

Aan de Prinsenlaan en de Bosdreef zijn verkooppunten voor motorbrandstoffen met een LPG-vulpunt gelegen. Het vulpunt van het tankstation aan de Bosdreef ligt aan de Boszoom. Omdat er geen doorzet van 1000 m³ LPG in de milieuvergunning is vastgelegd geldt rondom dit vulpunt een veiligheidscontour van 110 meter, zoals aangegeven op de plankaart. Er zijn binnen 110 meter van dit vulpunt geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gelegen. Er wordt derhalve voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico en er is geen aanleiding om een doorzet van 1000 m³ in de milieuvergunning vast te leggen.

Rondom het vulpunt aan de Prinsenlaan geldt eveneens een 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour van 110 meter. Binnen de veiligheidscontour zijn enkele gebouwde sportvoorzieningen (beperkt kwetsbare objecten) gelegen. Indien kwetsbare objecten binnen de 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour zijn gelegen is sprake van een saneringssituatie die voor 2010 moet zijn opgelost. Bij beperkt kwetsbare objecten is er alleen sprake van een saneringssituatie indien deze zijn gelegen binnen de 10⁻⁵ plaatsgebonden risicocontour rondom het LPG-vulpunt, hiervan is geen sprake. Er wordt derhalve voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico en er is geen aanleiding om een doorzet van 1000 m³ in de milieuvergunning vast te leggen.

Bij LPG-tankstations met een doorzet tot 1500 m³ per jaar dient binnen een invloedsgebied van 150 meter rondom het vulpunt aandacht te worden besteed aan het groepsrisico. Met behulp van de "Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico" kan worden berekend of en in welke mate de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt overschreden.

Binnen de 150 meter zone rond het vulpunt aan de Boszoom zijn een woning en acht volkstuinten aanwezig. Een berekening toont aan dat het groepsrisico hier minder dan 10% van de oriënterende waarde is. Gezien het lage risico vindt de gemeente dit zonder meer acceptabel.

Binnen het aandachtsgebied voor groepsrisico van 150 meter rondom het vulpunt aan de Prinsenlaan liggen een klimhal en twee sportkantine en delen van een aantal sportvelden. Een dichtheid van 17 mensen per hectare (17 x 6,4 is 109 mensen) in het gebied tussen de plaatsgebonden risicocontour van 45 meter en het aandachtsgebied komt overeen met de oriënterende waarde. Bij de berekening van het groepsrisico wordt een verblijfstijdcorrectie van 2,2 toegepast. Er is uitgegaan van een zeer ruime aanname van 150 mensen aanwezig gedurende een deel van de dag, met toepassing van de verblijfscorrectie wordt dit 68 mensen. Het groepsrisico is hier 62% van de oriënterende waarde. Mede gezien de zelfredzaamheid van deze groep mensen vindt de gemeente Rotterdam dit groepsrisico zonder meer acceptabel.

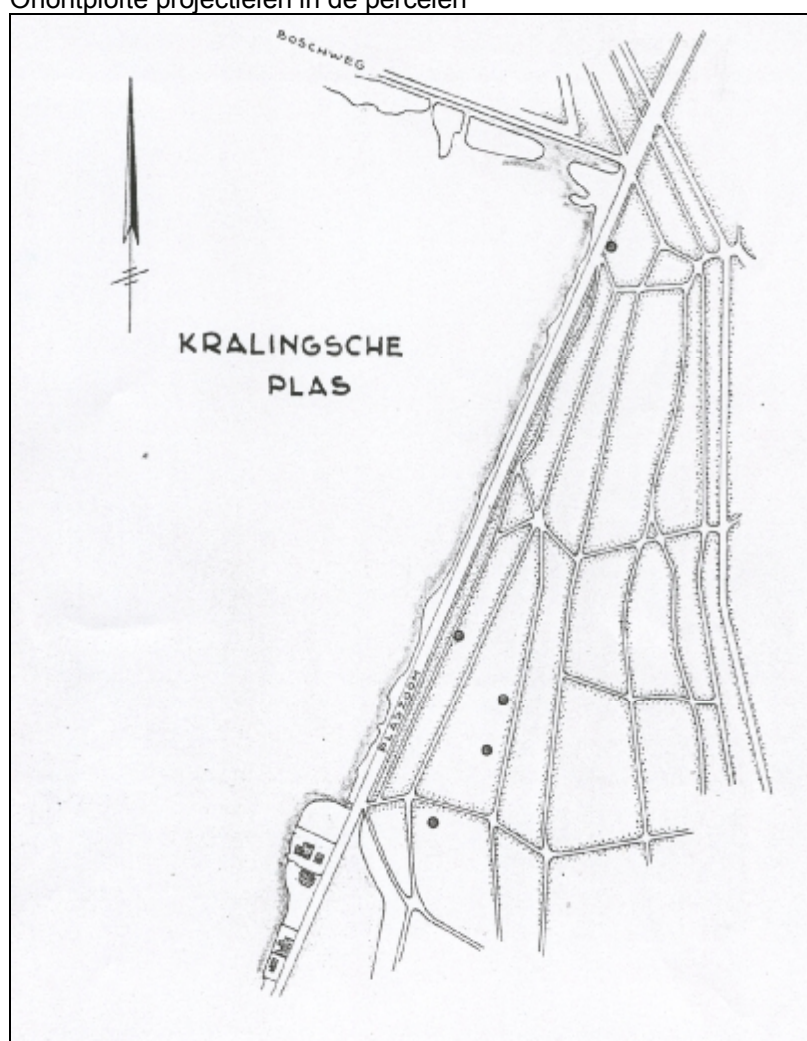
De LPG voor deze verkooppunten wordt aangevoerd via de Hoofdweg, de Boszoom en de Prinsenlaan. De 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour van dit binnenstedelijke LPG-transport ligt binnen de verkeersbestemming. Er ligt dus geen zone langs de weg waarmee bij nieuwe bestemmingen rekening moet worden gehouden.

Onontploffte projectielen in de ondergrond

Er liggen in het plangebied nog onontploffte projectielen in de bodem. Deze zijn grotendeels weggezaakt in de bodem en vormen geen gevaar. Zolang er niet diep in de bodem wordt gegraven of geheid is er geen gevaar aanwezig. Er zijn in het plangebied in totaal 11 onontploffte projectielen aanwezig. Op een aantal vindplaatsen zijn betontegels aangebracht om het gevaar tot een minimum te beperken.



Onontplofte projectielen in de percelen



Onontplofte projectielen in het Kralingsche park

6.6. Ecologie

Het Kralingse Bos, inclusief Plas, maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur binnen de Rotterdamse grenzen. Het Kralingse Bos is het Kerngebied tussen De Bergse plassen (incl. de Rotte) en de Maas en heeft ecologische verbindingen met deze gebieden. De ecologische hoofdstructuur is aangesloten op de ecologische hoofdstructuur van Nederland en heeft in dat verband veel mogelijkheden tot ontwikkeling. Door deze situatie is de noodzaak aanwezig het beheer in het Kralingse Bos af te stemmen op de bestaande natuurwaarde in het bos, de ontwikkelingsmogelijkheden van de natuurwaarde in het bos en de rol van het bos als kerngebied in de hoofdstructuur.

Ecologie is daarbij een sturingsmechanisme in het beheer ten behoeve van het behoud en de ontwikkeling van de natuurwaarde. Uitgangspunt is dat het bos, de bloemweiden, de natuurlijke oevers en de moerasvegetaties en het water op basis van ecologische processen worden beheerd ten behoeve van de verdere ontwikkeling van natuurwaarde.

Onder natuurwaarde wordt verstaan: de mate van de gebiedseigen diversiteit van de flora en fauna. Locale, regionale en landelijke zeldzame soorten vormen in deze lijn de speerpunten.

Het verder voorkomen en opheffen van de versnippering van de hierboven genoemde elementen zal de mogelijkheid tot ontwikkeling van diversiteit ten goede komen. Het verwijderen van paden, het vervangen van dammen door bruggen en het verbinden van soortgelijke gebieden via ecologische structuren kunnen hierbij een onderdeel zijn.

6.7. Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is 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 duurzaam bouwen speelt op verschillende schaalniveaus een rol.

Op stedelijk niveau is het van belang om bij de aanwijzing van gebieden voor woningbouw te kijken naar de kwaliteit van het openbaar vervoer, de fietsnetwerken en naar de ecologische waarde van het onbebouwde gebied; zowel naar de huidige en geplande als naar de gewenste netwerken voor openbaar vervoer en ecologie. Hierbij geldt hoe beter het gebied met openbaar vervoer is ontsloten, hoe intensiever het moet worden gebruikt. Hoe hoger de ecologische kwaliteiten van het gebied hoe extensiever het menselijk gebruik zou moeten zijn.

Bij het Kralingse Bos kan gedacht worden aan de volgende duurzaamheidsmaatregelen:

- het aansluiten bij of realiseren van ecologische infrastructuur;
- het verbeteren van de kwaliteit van het openbare groen;
- het toepassen van duurzame materialen in de openbare inrichting;
- aansluiten bij de streefbeelden uit het waterplan;
- het aanleggen van watergangen, retentievijvers;
- het verbeteren van de fiets-infrastructuur.

7. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan is vooral conserverend van aard. Er zijn geen ontwikkelingen behoudens de legalisatie van de bestaande zeilschool Van Gent en anderzijds de mogelijkheid om een strandbadpaviljoen te realiseren. Het strandbadpaviljoen wordt gedekt vanuit de grondopbrengsten. De legalisatie van zeilschool Van Gent betreft particuliere ontwikkelingen.

Gezien de conserverende aard van dit bestemmingsplan en de relatief marginale omvang van de wijzigingen ten opzichte van de reeds aanwezige ruimtelijke invulling van het plangebied, kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen wijzigingen niet zullen leiden tot een financiële onhaalbaarheid van het onderliggende bestemmingsplan.

8. 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 fysiekruimtelijke voorzieningen voor de toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten, het parkeren en stallen van auto's en fietsen, ruimte voor spelen en groen, bezonning- en uitzichtconsequenties voor omwonenden, afvalmanagement en consequenties voor het beheer van de openbare ruimte. Voor dit plan 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 fysiekruimtelijke ingrepen te verbeteren.

Ter volledigheid wordt ten aanzien van de zeilschool kort opgemerkt dat gezien de positieve bestemming van de functie in dit bestemmingsplan er geen sprake meer is van een tijdelijke situatie, en dat handhaving van sec de functie niet meer aan de orde is (zie voorts paragraaf 10.2).

9 HANDHAVEN

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.

Ter volledigheid wordt ten aanzien van de zeilschoolfunctie kort opgemerkt dat gezien de positieve bestemming in dit bestemmingsplan er geen sprake meer is van een tijdelijke situatie en handhaving van sec de functie niet meer aan de orde is.

10. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

10.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) is het voorontwerp-bestemmingsplan “Kralingse Bos” toegezonden aan:

1. **Provinciale Planologische Commissie**
2. **Hoogheemraadschap van Schieland**
3. **Ministerie van Defensie**
4. **Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij**
5. **Ministerie van Economische Zaken**
6. **Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek**
7. **Gas Transport services**
8. **NS Vastgoed**
9. **NV Rotterdam-Rijn Pijpleidingmaatschappij**
10. **Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond**
11. **B.V. Transportnet Zuid-Holland**
12. **Rijksdienst voor de Monumentenzorg**
13. **Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland**
14. **GGD**
15. **Zuid-Hollandse Milieufederatie**
16. **VROM-Inspectie Regio Zuid-West**
17. **Rotterdamse Vrouwenraad**
18. **KPN Telecom BV**
19. **Regionaal Economisch Overlegorgaan**
20. **PTT Telecommunicatie**
21. **Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam en de Beneden-Maas**
22. **Rijksluchtvaartdienst**
23. **Directeur-Generaal van de Energievoorziening**
24. **NS RIB**
25. **Recreatieschap Midden Delfland**

Door de partijen vermeld onder nummer 1 tot en met 15 (**vetgedrukt**) is schriftelijk gereageerd. Daarvan hadden de partijen 3 tot en met 9 en 15 geen inhoudelijke opmerkingen. Van de overige partijen is geen reactie ontvangen.

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen reacties voorzien van een commentaar:

1. **Provinciale Planologische Commissie**

De Provinciale Planologische Commissie (PPC) merkt het volgende op:

Geluid

Aangegeven moet worden dat is gerekend met het prognosejaar 2013.

Commentaar:

Er liggen in dit bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige situaties waarvoor op basis van de Wet geluidhinder een onderzoek moet worden gedaan. Om de geluidbelasting waarmee bij eventuele nieuwe ontwikkelingen rekening moet worden gehouden inzichtelijk te maken is een indicatieve berekening uitgevoerd op basis van de gegevens die inmiddels verouderd zijn (prognosejaar 2010).

Lucht

Vermeld dient te worden dat de woningen nabij de A 16 (aangegeven als Wv III) buiten de luchtkwaliteitscontour liggen.

Commentaar:

Dit klopt, volgens de nieuwste gegeven ligt de 40 microgram-contour niet meer ongeveer langs de rand van de Boszoom maar ongeveer halverwege deze weg en de A16. De woningen liggen nu net buiten de luchtkwaliteitscontour, dit is aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.

Water

Een watertoets dient uitgevoerd te worden zoals bedoeld in de Nota planbeoordeling 2002. Daarbij dient een verslag met de waterbeheerder opgenomen te worden.

Bij de opgesomde knelpunten dient aangegeven te worden hoe hiermee wordt omgegaan.

Niet wordt aangegeven hoe de genoemde streefbeelden van het Waterplan in het Kralingse Bos bereikt gaan worden. Geadviseerd wordt om in paragraaf 4.3 te verwijzen naar de uitgangspunten van het Integraal Structuurplan Buitenruimte Kralingse Bos, zoals dat in paragraaf 2.2.4 is opgenomen en naar de in paragraaf 5.6 en 5.7 genoemde uitgangspunten en maatregelen.

De aanwezige gemalen en enkele hoofdwatertgangen zouden nog bestemd moeten worden.

Commentaar:

Er heeft overleg plaats gevonden met het Hoogheemraadschap van Schieland. In het ontwerp-bestemmingsplan is een hoofdstuk "Water" opgenomen waarin het waterbeleid, het overleg met de waterbeheerder, het huidige watersysteem en de wateropgave voor de toekomst zijn beschreven. De teksten in de paragrafen 2.2.4, 4.3 en 5.6/5.7 zijn thans samengevoegd in het bovengenoemde hoofdstuk Water. De hoofdwatertgangen zijn op de plankaart als zodanig bestemd. Gemaalgebouwen kleiner dan 60 m³ worden niet bestemd maar zijn zonder meer toegestaan in alle bestemmingen voor het openbaar gebied.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische paragraaf kan aangescherpt worden. Er wordt namelijk geen inzicht gegeven wat uit het gezichtspunt van cultuurhistorie de kenmerkende elementen en aspecten zijn van het Kralingse Bos, hoe daarmee wordt omgegaan en hoe daar met dit plan aanvulling aan wordt gegeven.

Commentaar:

Het grootste deel van het bos bestaat uit de bestemming 'bos en park'. Nieuwe bebouwing is niet toegestaan binnen de bestemming.

Horeca

Niet is aangegeven of het mogelijk maken van een nieuwe horecavestiging wel of niet past in het Integraal Structuurplan Buitenruimte Kralingse Bos.

Commentaar:

Gewenste wijziging is aangebracht. Het integraal Structuurplan Buitenruimte Kralingse Bos noemt eveneens de nieuwe horecavestiging. Past in bestaand deelgemeentelijk beleid.

Zeilschool

Nader ware te motiveren waarom de al meer dan 25 jaar aan de plas gevestigde zeilschool is wegbestemd.

Commentaar:

Na langdurig overleg met het dagelijks bestuur van de deelgemeente is besloten de zeilschool alsnog op te nemen. In hoofdstuk 10.2 wordt ingegaan op de afweging inzake de positieve bestemming van de zeilschoolfunctie.

Plantoelichting

In paragraaf 4.5 staat onder "Woningen vrijstaand I" dat de kavel voor de nieuw te bouwen woningen op 200 tot 300 meter van de molen ligt; bedoeld wordt 340 tot 420 meter.

In paragraaf 4.7 is de laatste alinea over de drie sportcomplexen onduidelijk.

Commentaar:

De genoemde maten zijn gecorrigeerd naar 220 tot 320 meter..

Voorschriften

De omschrijving van horeca is onduidelijk, een omschrijving van volkstuinhuisje en kweekkasje is gewenst.

Artikel 2 lid 4 (afdekking van gebouwen) lijkt overbodig.

Het begrip "geringe omvang" (artikel 4, lid 3), is te subjectief.

In artikel 4, lid 5 is in principe een woning mogelijk met een oppervlakte van circa 1.400 m² (17% van 8.200 m²) of 3 van zo'n 500m²; dat lijken erg grote woningen. Niet is duidelijk hoe de bijgebouwen geregeld worden.

In artikel lid 4 sub f is 2% wel heel erg groot.

In de artikelen 8, 9 en 10 ware de maximumoppervlakte en hoogten van gebouwen aan te geven.

De bestemming verblijfsgebied komt slecht in de zuidoosthoek van het plangebied voor en lijkt erg op de bestemming "Verkeersweg". De leiding 'onder' deze bestemming is niet aangegeven.

Het laatste lid van artikel 14 is onduidelijk omdat de tekst op dit artikel zou terugslaan.

In artikel 16, lid 1, is niet uitgesloten dat een overschrijding ook de bestemmingsgrens zou overschrijden.

Commentaar:

Voorzover aan de (A) opmerkingen niet is tegemoet gekomen, is dit gebeurd op basis van de volgende argumentatie:

De begripsomschrijving van horeca is voldoende duidelijk; meer uitleggen zou al gauw kunnen leiden tot vragen of een bepaalde vestiging nu wel of geen horeca is.

De begrippen volkstuinhuisje en kweekkas en schuurtje die in de bestemming "Volkstuinen" voorkomen zijn in dit kader (en zeker voor volkstuinders) voldoende duidelijk en behoeven dan ook geen begripsbepaling of anderszins nadere uitleg.

Nu de bebouwing in de artikelen 8, 9 en 10 aan een tamelijk laag maximum percentage is gebonden en de bestemmingsvlekken bovendien niet zo groot zijn, is het geven van maximum oppervlakte per gebouw niet gewenst. Ook staat per vlek de hoogte aangegeven; meer regelen zou niet doelmatig zijn.

De bestemmingen "Verkeersweg" en "Verblijfsgebied" zijn gebaseerd op de indeling die in Rotterdam aan de wegen wordt gegeven. Deze indeling is gebaseerd op het karakter van de weg en op het programma "Duurzaam Veilig". Overigens ligt de leiding in de bestemming "Verkeersweg".

De (G2) opmerking dat de bestemmingsgrens door toepassing van een vrijstelling niet mag worden overschreden is terecht. Als voorwaarde voor toepassing is het verbod voor een dergelijke overschrijding toegevoegd.

2. Hoogheemraadschap van Schieland

Niet wordt aangegeven hoe de genoemde streefbeelden van het Waterplan in het Kralingse Bos bereikt gaan worden. Geadviseerd wordt om in paragraaf 4.3 te verwijzen naar de uitgangspunten van het Integraal Structuurplan Buitenruimte Kralingse Bos, zoals dat in paragraaf 2.2.4 is opgenomen en naar de in paragraaf 5.6 en 5.7 genoemde uitgangspunten en maatregelen.

De in het gebied aanwezige gemalen zijn niet bestemd evenals de hoofdwatgangen met de onderhoudsstroken. Het betreft de singels langs de Bosdreef en de Boszoom en, in het verlengde daarvan de watgang tussen het talud en de golfbaan; vervolgens de watgang langs de Kralingse weg, het meest zuidelijke deel van de waterpartij ten oosten van de Plaszoom en de verbinding ervan met de zuidpunt van de plas.

Commentaar:

In het ontwerp-bestemmingsplan is een hoofdstuk "Water" opgenomen waarin het waterbeleid, het overleg met de waterbeheerder, het huidige watersysteem en de wateropgave voor de toekomst zijn beschreven. De teksten in de paragrafen 2.2.4, 4.3 en 5.6/5.7 zijn thans samengevoegd in het bovengenoemde hoofdstuk "Water".

Op de plankaart zijn inmiddels de hoofdwatgangen en de keurstrook aan weerszijden daarvan bestemd met een (dubbel)bestemming "Hoofdwatgang". In het voorschrift is een lid toegevoegd waarin wordt geregeld dat in deze bestemming alleen mag worden gebouwd ten behoeve van samenvallende bestemmingen met een door b&w verleende vrijstelling. Deze vrijstelling wordt alleen verleend als de belangen van de hoofdwatgang niet onevenredig worden geschaad en nadat schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de hoofdwatgang.

10. Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond

Geluid

Alleen wegverkeerlawaaï (tengevolge van A 16 en A 20) is bepalend in het plangebied. Over de A 20 worden geen mededelingen gedaan in het rapport over de verkeersgegevens.

Commentaar:

Een groot deel in het noorden van het plangebied ligt binnen de 600 meter toetsingszone voor verkeerslawaaï vanaf de A20. Binnen deze zone zijn geen geluidsgevoelige functies aanwezig nog voorzien, daarom is aan de A20 in het bestemmingsplan geen aandacht besteedt. In de toelichting is dit onder hoofdstuk 5.2 opgenomen.

Externe veiligheid

Het verdient de voorkeur om in plaats van het begrip “gevoelige bestemmingen” het begrip “(beperkt) kwetsbare objecten” te gebruiken.

In de bedrijvenlijst ontbreken de opslag van diesel, benzine en overige gevaarlijk stoffen bij de gemeentewerf aan de Prinses Beatrixlaan. Ook de schietvereniging “Stichting tot instandhouding schietbanen Rotterdam” met daarbij de opslag van munitie is niet in de lijst opgenomen.

Commentaar:

Het begrip “(beperkt) kwetsbare objecten” is inmiddels ingevoerd.

De bedrijvenlijst geeft een nadere specificatie van toegelaten bedrijven en slaat dan ook terug op die artikelen waar bedrijven genoemd worden. In dit geval was dit alleen het geval bij “een aan huis gebonden beroep/bedrijf” genoemd in artikel 4 (Woningen vrijstaand). Inmiddels is, zoals blijkt uit de tekst van dat artikel, de regeling zodanig gewijzigd dat uit het voorschrift zelf volgt wat er bedrijfsmatig is toegestaan. De bedrijvenlijst is dan ook vervallen.

Dat in andere bestemmingen ook opslag van gevaarlijke stoffen plaats kan hebben, is waar; zo zullen ook de bestemmingen “horeca” en “verkooppunt voor motorbrandstoffen” opslag van gevaarlijke stoffen hebben zonder dat dat in een bedrijvenlijst tot uiting komt. Deze aspecten worden zonodig in de milieuvergunning geregeld.

11. BV Transportnet Zuid-Holland

In artikel 14 ontbreekt de juiste vermelding van de van de hoogspannings- en telecommunicatieverbinding langs de Bosdreef; Aan lid 1 zou moeten worden toegevoegd: *“c. een 150 KV- en telecommunicatieverbinding ten behoeve van de elektriciteitsvoorziening, met de daarbij behorende voorzieningen”*.

In de toelichting zou op blz. 37 onder ‘leidingen’ de term “150 KV-elektriciteitsleiding moeten worden gewijzigd in: “150 KV- en telecommunicatieverbinding”.

Commentaar:

De gewenste correctie is in de toelichting aangebracht. In de voorschriften is, conform het bepaalde in de nota Planbeoordeling de 150 KV-elektriciteitsleiding geregeld.

12. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Monumentenzorg is van mening dat de cultuurhistorische paragraaf kan worden aangescherpt. Nu wordt er geen inzicht gegeven wat uit cultuurhistorisch oogpunt de kenmerkende elementen en aspecten van het Kralingse Bos zijn, hoe daarmee wordt omgegaan en op welke wijze daaraan met dit plan invulling wordt gegeven.

De zeer globale bestemming doet geen recht aan de historische waarde van het bos dat, zowel in het Ruimtelijk Plan 2010 als in de cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland, hoog is aangemerkt.

De in het plangebied aanwezige en genoemde elementen worden vooral als losse objecten genoemd. Vooral bij de bebouwing aan de Plaszoom is in zekere mate sprake van een samenhangende historische ontwikkeling waar de situatie van voor de aanleg nog in belangrijke mate herkenbaar is. Een specifiekere bestemming zou meer recht doen aan de historische situatie.

Commentaar:

In de toelichting is aandacht besteed aan de cultuurhistorische hoofdstructuur. Gewenste correctie is in hoofdstuk 3.2 aangebracht.

Binnen de bestemmingen “bos en park” en “water” is geen nieuwe bebouwing toegestaan. Bestaande aanwezige bebouwing mag niet uitbreiden. De cultuurhistorische waarden zijn zodoende voldoende beschermd. Een specifiekere bestemming dan de globale heeft geen meerwaarde.

13. Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat merkt het volgende op:

Geluid

Aangegeven moet worden dat is gerekend met het prognosejaar 2013.

Commentaar:

Er liggen in dit bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige situaties waarvoor op basis van de Wet geluidhinder een onderzoek moet worden gedaan. Om de geluidbelasting waarmee bij eventuele nieuwe ontwikkelingen rekening moet worden gehouden inzichtelijk te maken is een indicatieve berekening uitgevoerd op basis van de gegevens die inmiddels verouderd zijn (prognosejaar 2010).

Lucht

Vermeld dient te worden dat de woningen nabij de A 16 (aangegeven als Wv III) buiten de luchtkwaliteitscontour liggen.

Commentaar:

Dit klopt, volgens de nieuwste gegeven ligt de 40 microgram-contour niet meer ongeveer langs de rand van de Boszoom maar ongeveer halverwege deze weg en de A16. De woningen liggen nu net buiten de luchtkwaliteitscontour, dit is aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.

Water

Een watertoets dient beter uitgevoerd te worden.

Bij de opgesomde knelpunten dient aangegeven te worden hoe hiermee wordt omgegaan.

Commentaar:

Er heeft overleg plaats gevonden met het Hoogheemraadschap van Schieland. In het ontwerp-bestemmingsplan is een hoofdstuk "Water" opgenomen waarin het waterbeleid, het overleg met de waterbeheerder, het huidige watersysteem en de wateropgave voor de toekomst zijn beschreven.

14 GGD

De GGD beaamt dat voor de sportvelden tussen Boszoom en A 16 een oplossing moet worden gezocht voor de slechte luchtkwaliteit. De dienst is bereid mee te denken over mogelijke oplossingen.

10.2 Inspraak

Eindverslag inspraakprocedure inzake het voorontwerp-bestemmingsplan "Kralingse Bos"

Dit eindverslag omvat:

- een overzicht van de gevolgde procedure;
- aanpassingen naar aanleiding van de inspraak.

Het verslag van de inspraakbijeenkomst is als bijlage opgenomen.

Overzicht van de gevolgde procedure

Het onderhavige beleidsvoornemen heeft ter inzage gelegen van 21 augustus tot en met 18 september 2003. Een inspraakbijeenkomst heeft plaatsgevonden op 22 september 2003 in gebouw Pro Rege aan de Oude Dijk 113 te Rotterdam. Schriftelijke reacties konden worden ingediend gedurende de periode van terinzagelegging. Het verslag van de inspraakbijeenkomst heeft van 23 oktober tot en met 19 november 2003 voor een ieder ter inzage gelegen.

Tijdens de inspraakbijeenkomst zijn 20 sprekers verschenen. De tijdens de inspraakbijeenkomst gemaakte opmerkingen richtten zich voornamelijk op de grote waarde van het Kralingse Bos, de kwestie rond zeilschool Henk van Gent en de aan Adboma verleende bouwvergunning voor een zeilschool annex horecapaviljoen aan de westzijde van de plas. Daarnaast werd aangegeven dat enige wel degelijk aanwezige woningen niet als zodanig in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Naar aanleiding van opmerkingen over het (niet) verspreid worden van "De Maasstad" is tijdens de hoorzitting toegezegd dat nog tot 13 oktober schriftelijke opmerkingen konden worden ingezonden.

Er zijn 14 schriftelijke zienswijzen ingekomen.

1. De heer J. de Kreek, Adamshofstraat 17d;
2. De heer H. van der Werf namens de Koninklijke Natuurhistorische Vereniging Rotterdam (KNNV);

3. De heer of mevrouw E. van Rinsum, namens het Rotterdams Milieucentrum;
4. Mr. E. den Hartog (de Haij en Van der Wende advocaten) namens Restaurant de Tuin van de Vier Windstreken;
5. Mr. P. Blussé van Oud-Alblas;
6. Mr. E.J. van den Berg, namens de Bewonersvereniging Kralingen Oost;
7. De heer H. M. van Gent, mede namens Zeilcentrum Henk van Gent;
8. Mr. M.J. van Dam (Van Dam & Kruidenier) namens H. M. van Gent, mede h.o.d.n. Zeilcentrum Henk van Gent;
9. De heer H.E.F. van Beek, Plaszoom 1.
10. De heer H.P. van Weel namens KR&ZV "De Maas";
11. De heer K. Kooren, namens de Kralingsche Zeil Club;
12. De heer H. van der Meer, namens Cano Club "Never Dry";
13. De heer D.H. Schoenmaker namens Jachtwerf Zaal;
14. De heer P-P. de Man, namens Zeeverkennervereniging "Stella Maris".

Ad1.

De heer de Kreek geeft in een gedegen notitie aan wat de mogelijke problemen zijn indien de zuidwesthoek teveel watersport-activiteiten geconcentreerd zouden worden.

Ad 2

De KNNV merkt op dat dit bestemmingsplan slechts de oostelijk helft van het Kralingse Bos beslaat. De grens van het bos zelf is niet aangegeven en ook in de begrippen wordt 'bos' noch 'park' beschreven en in de tekst van het voorschrift 'bos en park' komt de term bos niet meer voor.

Ad 3

Het RMC zou graag een milieu en duurzaamheidsinformatiecentrum willen bouwen op de locatie van de voormalige kinderfortheuvel.

Ad 4

Parkeerproblemen zijn ontstaan door invoering van het langsparkeren. De horeca kan daar geen verwijt van gemaakt worden.

Dat de horeca overlast veroorzaakt voor het woon- en leefklimaat aan de Kralingse Plaslaan is te algemeen geformuleerd.

Het gehele perceel van 'de Tuin' dient als horeca bestemd te worden en wel op basis van het renovatieplan. De aanduiding 'horeca toegestaan' geeft niet duidelijk aan of dit op het gehele perceel slaat. Niet is aangegeven wat een bijgebouw is; de buitenbar is verkeerd ingetekend en de emballagehokken ontbreken.

De molenbeschermingszone levert een probleem voor 'de Tuin' op. Zeilschool Van Gent ontbreekt op de plankaart.

Ad 5

De heer Blussé van Oud-Alblas geeft een uiteenzetting van al hetgeen er met het 'bos' gebeurd is in de 60 jaar waarin hij als nabije bewoner van bos en plas heeft genoten.

Hij heeft wat tekstuele aanmerkingen op passages in de toelichting, maar richt vooral zijn pijlen op het voorziene strandpaviljoen dat hij als een ernstige aanlag op het groengebied ziet.

Of er sprake zal zijn van het vestigen van een zeilschool bij de door Abdoma te bouwen "strandpaviljoen", acht hij hoogst twijfelachtig. De locatie bij het paviljoen is bovendien ongeschikt voor een zeilschool. De term strandpaviljoen is misleidend nu het gaat om een gebouw van zeker 400 m² en 8,5 meter hoog. Het bestemmingsplan zou een gewaarborgde locatie voor een openbare zeilschool moeten noemen.

Daarnaast heeft de heer Blussé bezwaar tegen het handhaven van de bouwbestemming voor de derde villa in de bestemming "woningen vrijstaand I". Deze nooit benutte bouwbestemming zou moeten worden geschrapt.

Het herhaaldelijk vermelden van een voor naaktrecreatie bestemd gedeelte suggereert een aparte bestemming ten behoeve van een slecht enkele maanden durend gebruik. Dit lijkt hem niet verstandig.

De normen voor de molens zouden scherper moeten worden aangehouden.

Ad 6

De bewonersvereniging is tegen iedere bebouwing in het bos en zeker tegen een nieuwe horecavestiging.

De bewonersvereniging meent dat er een eind moet komen aan de lang slepende affaire tussen de deelgemeente en zeilschool Van Gent en is bereid te bemiddelen.

Er is geen behoefte meer aan een apart naaktstrand.

De bewonersvereniging stelt voor de bestemming strandbadpaviljoen terug te brengen tot badhokjes met douche; zeilschool Van Gent te legaliseren; niet gerealiseerde bouwmogelijkheden niet op te nemen en als doelstelling op te nemen dat de homoscene aan de Beatrixlaan en op het naaktstrand wordt beëindigd.

Ad 7

Henk van Gent is van mening dat het huidige ontwerp “wemelt van de anti-zeilcentrum Van Gent clausules”, die er uit zouden moeten. Het Integraal Structuurplan Buitenruimte deugt niet als basis.

De andere genoemde locaties voor het vestigen van een zeilschool zijn niet bruikbaar. Zeilschool Henk Van Gent moet op de huidige locatie blijven. Het continueren van een 30 jaar bestaande en goed functionerende voorziening moet in het bestemmingsplan gewaarborgd worden.

Samenvoegen van voorzieningen en activiteiten in de zuidwesthoek zou een verslechtering zijn.

Bij de zienswijze is een bijlage met wijzigingssuggesties bijgevoegd; deze luiden onder meer:

- Het ISB mag geen basis zijn
- Het verbeteren van de integratie van de diverse voorzieningen en activiteiten strookt niet met een nieuwe zeilschool in de zuidwesthoek.
- De zeilschool is bestaand en de bestaande situatie zou worden vastgelegd.
- Recreatie alleen op de westelijke oever zou het skaten, hardlopen en de molens (!) aan de Plaszoom verbieden.
- Het woord “tijdelijk” moet weg waar het de locatie Van Gent betreft.
- Voeg de in de bijlage nader uitgewerkte omschrijving “Kralingse kweekvijver” toe.
- Het zeilcentrum moet de bestemmingen “maatschappelijke voorziening”, “speel- en sportvoorziening” en “watersport, jachthaven” krijgen met de mogelijkheid van een dienstwoning.
- De passage over de waterkwaliteit moet sterker geformuleerd worden. Niet duidelijk is wat “seizoensberging” is.
- De drie woningen aan de Kralingse Plaslaan staan niet op de plankkaart.
- De beschrijving van het aantal woonboten is niet juist.
- Aan een aantal passages in toelichting en voorschriften zou Zeilcentrum Henk van Gent met een goede omschrijving moeten worden toegevoegd als bestaande bebouwing.

Ad 8

Namens Zeilcentrum Henk van Gent wordt opgemerkt dat de voorschriften niet in overeenstemming zijn met de toelichting; zo kan de locatie van het zeilcentrum niet als tijdelijk worden betiteld. Het zeilcentrum dient alsnog in de voorschriften te worden opgenomen. Aan een aantal passages in toelichting en voorschriften zou Zeilcentrum Henk van Gent met een goede omschrijving moeten worden toegevoegd.

Een strandbadpaviljoen zoals voorgesteld doorbreekt het groene gezicht van het bos. Een horecavestiging met een gebouw van 400 m² en 8,5 meter hoog voorziet niet in de behoefte van de gebruikers van het bos.

Een zeilschool bij het strandbad is uit veiligheidsoverwegingen niet gewenst. Er is geen behoefte aan een tweede zeilschool.

Het toevoegen van een extra horecavestiging dient niet in de zuidwesthoek te gebeuren, maar ter plaatse van Zeilcentrum Henk van Gent.

Ad 9

De heer Van Beek vraagt zich af of de passage op blz 3 met betrekking tot het handhaven van bestaande rechten van een te bouwen woning slaat op Plaszoom 3. Het adres Plaszoom 9 op blz. 33 moet Plaszoom 7 zijn; de locatie van het “zuidelijke eilandje” is niet helder.

Ad 10 t/m 13

KR&ZV “De Maas”, de Kralingsche Zeil Club, Cano Club “Never Dry en Jachtwerf Zaal zijn van oordeel dat de locatie van zeilschool Henk van Gent de beste locatie voor een zeilschool is en niet die in de zuidwesthoek die druk en vaak overbelast is.

Ad 14

Zeeverkennervereniging “Stella Maris” heeft dezelfde opmerkingen als de onder 10 t/m 13 genoemde maar merkt daarnaast nog op dat haar 3 scoutinggroepen leren zeilen in stalen boten. In verband met de zeilvrijheid en -veiligheid zijn afspraken met zeilschool Van Gent gemaakt. Verplaatsing van de zeilschool naar de zuidwesthoek zou ten koste gaan van deze zeilvrijheid en –veiligheid.

Commentaar

Zeilschool Henk van Gent

Het merendeel van de reacties handelen over de zeilschool Henk van Gent. In het voorontwerp is uitgegaan van de situatie dat de zeilschool binnen het plangebied zou worden verplaatst van de oostzijde naar de westzijde van de Kralingse Plas. Dit was opgenomen ter uitvoering van het voornemen zoals neergelegd in het Integraal Structuurplan Buitenruimte ‘Kralingse Bos’ (ISB) om aan de zuidwestelijke oever te komen tot concentratie jachthavens en watersportactiviteiten, en voorts om aan de oostzijde een rustiger recreatieklimaat te realiseren. In eerste instantie was er geen reden om bij de ontwikkeling van dit bestemmingsplan niet meer uit te gaan van de visie zoals neergelegd in het ISB. Tijdens de inspraak zijn er ten aanzien van dit onderwerp een aantal punten naar voren gebracht en overleg hierover met het dagelijks bestuur heeft tot de volgende heroverweging geleid.

De zeilschool is reeds lange tijd ter plaatste actief en sec kijken naar de functie, dus los van vraagstukken verbandhoudend met de exploitatie van de zeilschool ter plekke, is er geen situatie die de beleidsmatig voorgestelde verplaatsing van de zeilschool strikt genomen noodzaakt. Ten aanzien van de opmerkingen dat de beoogde nieuwe locatie minder geschikt zou zijn voor een zeilschool onderschrijft de gemeente niet de opmerking dat er een onveilige situatie zou ontstaan aan de westzijde, maar gezien de praktische bezwaren die zijn aangevoerd, alsmede de toegelichte doelmatige samenhang tussen de zeilschool enerzijds en het ter plekke actieve verenigingsleven anderzijds, alsook gezien het gebleken maatschappelijk draagvlak dat behoud van de zeilschool op de huidige locatie ondersteund, is besloten om, in afwijking van het wenselijk geachte ruimtelijk-functionele kader uit het ISB, de respondenten tegemoet te moeten komen en de zeilschool op haar huidige locatie positief te bestemmen.

In verband met de beleidsmatig voorgenomen verplaatsing van de zeilschool van de oostzijde naar de westzijde was er in het voorontwerp de mogelijkheid opgenomen om aan de westzijde een nieuwe zeilschool op te kunnen richten. De huidige locatie van de zeilschool was daarom juist niet in het voorontwerp opgenomen (wegbestemd). Echter, met de bijstelling om de zeilschool toch op de huidige locatie te behouden vervalt de aanleiding en reden om binnen het plangebied ter compensatie van het wegvallen van de oostzijde een alternatieve locatie planologisch beschikbaar te maken aan de westzijde. Zonder het voornemen van verplaatsing was een zeilschool aan de westzijde niet aan de orde geweest. Bovendien, lezende de naar voren gebrachte inspraakreacties, lijkt er geen maatschappelijk draagvlak te zijn voor de mogelijkheid van een zeilschool aan de westzijde. De mogelijkheid om aan de westzijde een zeilschool mogelijk te maken is derhalve komen te vervallen.

Conclusie

Het besprokene tijdens de inspraakbijeenkomst en de schriftelijke zienswijzen geven aanleiding het ontwerp op de volgende punten aan te passen.

Aanpassingen naar aanleiding van de inspraak

Toelichting

Een passage met betrekking tot zeilschool Henk van Gent is in de toelichting in hoofdstuk 4, onder 8 opgenomen.

In paragraaf 4.5 is de adressering Plaszoom 1 en 9 gewijzigd in: Plaszoom 1 en 7/9.

De locatie van het “zuidelijke eilandje” is nader omschreven.

Voorschriften

In artikel 3 (Bos en park) is het woord “bos” toegevoegd.

In artikel 8 (Watersport, jachthaven I) zijn de aanwezige dienstwoningen op adres aangegeven.

II VOORSCHRIFTEN

INHOUDSOPGAVE VOORSCHRIFTEN

Algemene en technische bepalingen

Artikel 1	-	Begripsbepalingen
Artikel 2	-	algemene bepalingen

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3	-	Bos en park
Artikel 4	-	Woningen, vrijstaand I, II en III
Artikel 5	-	Maatschappelijke voorzieningen
Artikel 6	-	Speel- en sportvoorzieningen
Artikel 7	-	Volkstuinen
Artikel 8	-	Watersport, Jachthaven I, II en III
Artikel 9	-	Manege
Artikel 10	-	Gemeentewerf
Artikel 11	-	Verkooppunt voor motorbrandstoffen
Artikel 12	-	Verkeersweg
Artikel 13	-	Verblijfsgebied
Artikel 14	-	Leiding
Artikel 15	-	Water
Artikel 16	-	Waterkering
Artikel 17	-	Hoofdwatergang

Aanvullende bepalingen

Artikel 18	-	Algemene vrijstelling
Artikel 19	-	Wijziging van het plan
Artikel 20	-	Gebruik
Artikel 21	-	Overgangsbepaling
Artikel 22	-	Naamgeving

Artikel 1 - Begripsbepalingen

Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

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 begrenzende vloer of balklaag niet hoger komt dan 4,5 meter.

Beperkt kwetsbare objecten:

- a. woningen, voor zover zij niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- b. hotels, penitentiaire inrichtingen en asielzoekerscentra;
- c. kantoren;
- d. winkels, restaurants en cafés;
- e. sporthallen, zwembaden en andere overdekte sport- en recreatiegelegenheden;
- f. kampeer- en open lucht recreatieterreinen;
- g. andere inrichtingen dan de onder b tot en met f genoemde;
- h. gebouwen ten behoeve van het belijden van godsdienst of levensovertuiging;
- i. andere objecten en terreinen die met de onder a tot en met h genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de aard van hun functie of de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, voor zover die objecten en terreinen niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- j. objecten met een hoge infrastructurele waarde, 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.

Bouwlaag of laag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een vliering, kap, zolderverdieping of souterrain worden niet als afzonderlijke laag begrepen.

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 (bvo)

De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels, horeca of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende 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.

Dienstwoning

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.

Een aan huis gebonden beroep/bedrijf

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

Gebouw

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

Horeca

Een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig verschaffen van het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken.

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. woonketen of standplaatsen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
- c. ligplaatsen als bedoeld in de Huisvestingswet;
- d. bouwen waar dagopvang van minderjarigen plaatsvindt;
- e. gebouwen die uitsluitend of in hoofdzaak gebruikt worden door een onderwijsinstelling;
- f. ziekenhuizen, verpleeginrichtingen en zorginstellingen;
- g. andere gebouwen die bestemd zijn voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten.

Laagbouwwoning

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

Ligplaats

Een gedeelte van het openbaar water, bestemd of geschikt om door een woonboot te worden ingenomen.

Milieudeskundige

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

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 zich ten dele onder de grond bevindt, en wel voor minder dan de helft van de hoogte van deze verdieping.

Winkel

Detailhandelsvestigingen en/of daarmee vergelijkbare vestigingen voor de verrichting van diensten aan of ten behoeve van particulier c.q. eindconsument.

Woonboot

Elk vaartuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot, dag- en nachtverblijf van een of meerdere personen.

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. 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 1 meter 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, alsmede (schotel)antennes, met een hoogte van maximaal 3 meter, niet meegerekend worden;
- de goot- of boeihoogte 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;

2. Bebouwingsnormen

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 in de voorschriften of op de plankaart geen maximum bebouwingspercentage is opgenomen, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.

3. Goot- en nokhoogte

- a. Ter bepaling van de maximaal toegestane goothoogte van een gebouw, voor zover in deze voorschriften voor dit gebouw een maximaal toegelaten aantal bouwlagen is gegeven, dient als hoogte van een bouwlaag 3 meter te worden aangenomen, met dien verstande, dat indien voor de begane-grondlaag een andere dan woonbestemming is toegelaten, voor de begane-grondlaag een hoogte van 4 meter dient te worden aangenomen;
- b. de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter boven de onder a bedoelde goothoogte.

4. Afdekking van gebouwen

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.

5. Molenbeschermingszone

Om rondom de molen binnen de op de plankaart aangegeven molenbiotoop vrije windvang te garanderen en het zicht op de molen veilig te stellen, geldt, onverminderd hetgeen in deze voorschriften is bepaald ten aanzien van de voor de gronden geldende bestemmingen, het volgende, tenzij de vrije windvang of het zicht te plaatse al is beperkt, mits deze niet verder beperkt worden;

- a. Binnen een straal van 100 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen mag geen bebouwing, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande molenwiek, worden opgericht. Voor molen 'De Ster' is deze hoogte 10,4 meter; voor molen 'De Lelie' is deze hoogte 7,1 meter.
- b. Binnen een straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen mag de hoogte van de bebouwing niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen molen en bouwwerk, gerekend vanaf het onderste punt van de verticaal staande wiek.

6 10⁻⁶-Plaatsgebonden Risicocontouren

Binnen de op de plankaart aangegeven 10⁻⁶- plaatsgebonden risicocontouren mogen geen 'beperkt kwetsbare objecten' en 'kwetsbare objecten' gerealiseerd worden.

Artikel 3 – Bos en park

1. De gronden, aangewezen voor "bos en park", zijn bestemd voor:
 - a. bos, park, plantsoen, waterpartijen en waterlopen, speelgelegenheden, ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen,
 - b. de bestemming "leiding", "waterkering" en "hoofdwatgang", voor zover deze gronden mede als zodanig zijn aangewezen.

2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen:

- Kralingseweg 20;
- Langepad 9;
- Langepad 30;
- Plaszoom 354;
- Plaszoom 500;
- Plaszoom 500 a;
- Prinses Beatrixlaan 7;
- Prinses Beatrixlaan 11;
- Prinses Beatrixlaan 24;

tevens een horecavestiging toegestaan.

3. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen:

- Plaszoom 324;
- Plaszoom 356;

tevens een molen (rijksmonument) toegestaan.

4. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding:

- Plaszoom 316;

tevens een woning toegestaan met een bebouwd oppervlak van maximaal 80 m² en een maximale goothoogte van 3 meter.

Bebouwingsbepalingen

5. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen in de bestemming passende bouwwerken - geen gebouwen zijnde - worden gebouwd, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, speelelementen, zomede bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard als een brug, een duiker, een steiger, een vlonder, alsmede een gemaalgebouwtje met een inhoud van niet meer dan 100 m³.
Tevens mogen ter plaatse van de onder lid twee genoemde aanduidingen gebouwen worden gebouwd.

Horeca

6. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de horeca gelden de volgende bepalingen:
 - Voor de horecavestiging gelegen aan de Prinses Beatrixlaan 7 (de Veulenhof) is bebouwing toegestaan met een bebouwd oppervlak van 32 m², een goothoogte van 2,8 meter en een nokhoogte van 3,5 meter en een aanbouw met een bebouwd oppervlak van 17 m² en een hoogte van 2,5 meter;
 - Voor de horecavestiging gelegen aan de Prinses Beatrixlaan 11 (De Nagtegaal) is bebouwing toegestaan met een bebouwd oppervlak van 335 m², een goothoogte van 2,5 meter en een nokhoogte van 3,5 meter;
 - Voor de horecavestiging gelegen aan de Prinses Beatrixlaan 24 (De Eekhoorn) is een bebouwing toegestaan, met een bebouwd oppervlak van 60 m², een goothoogte van 3,0 meter en een nokhoogte van 6,5 meter;
 - Voor de horecavestiging gelegen aan de Kralingseweg 20 (De Big) is een bebouwing toegestaan met een bebouwd oppervlak van 120 m² en een nokhoogte van 3,5 meter;
 - Voor de horecavestigingen gelegen aan de Plaszoom 500 (Minang Kabau) en 500a (Schone Lei) is een gezamenlijke bebouwing toegestaan met een bebouwd oppervlak voor het hoofgebouw van

totaal 275 m², een nokhoogte van 12 meter, en een goothoogte van 5,6 meter. Voor het bijgebouw is bebouwing toegestaan van 80 m², een nokhoogte van 8 meter en een goothoogte van 4,5 meter.

- Voor de horecavestiging gelegen aan de Plaszoom 354 (De Vier Windstreken) is een hoofdgebouw toegestaan met een bebouwd oppervlak van totaal 520 m², een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 8 meter. Tevens is een bijgebouw toegestaan met een bebouwd oppervlak van 40 m², een nokhoogte van 8 meter en een goothoogte van 4,5 meter;
- Voor de horecavestiging gelegen aan de Lange pad 9 (De Boomhut) is een bebouwing toegestaan met een bebouwd oppervlak van totaal 250 m² en een nokhoogte van 4 meter.
- Voor de horecavestiging gelegen aan de Lange pad 30 (Plaszicht) is een bebouwing toegestaan met een bebouwd oppervlak van 100 m² en een hoogte van 3 meter.
- Tevens is een horecavestiging toegestaan nabij de jachthaven (strandpaviljoen) met een bebouwd oppervlak van totaal 400 m² en een hoogte van 8,5 meter.

7. Indien en voorzover deze gronden samenvallen met de in lid 1, onder b, genoemde bestemmingen, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen terzake is bepaald.

Artikel 4 - Woningen, vrijstaand I, II en III

1. De gronden, aangewezen voor "woningen, vrijstaand I, II en III", zijn bestemd voor:
 - a. laagbouwoningen, met de daarbij behorende berg- en stallingsruimten, tuinen, ontsluitingswegen en -paden.
 - b. de bestemmingen "waterkering" en "hoofdwatgang", voor zover deze gronden mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:
 - a. de woonfunctie van de desbetreffende woning (hoofdgebouw) in overwegende mate gehandhaafd blijft doordat maximaal 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning voor beroeps-/bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt;
 - b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
 - c. het ten behoeve van de bedrijfsuitoefening benodigd (opgesteld) vermogen niet meer bedraagt dan 5 kiloWatt op de begane grond, respectievelijk niet meer bedraagt dan 1,5 kiloWatt op de verdieping;
 - d. er niet meer dan 10 liter samengeperste gassen in de woning aanwezig zijn;
 - e. er niet meer dan 25 liter gevaarlijke stoffen (niet zijnde samengeperste gassen) in de woning aanwezig zijn;
 - f. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
 - g. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het betreft detailhandelsactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.

Bebouwingsbepalingen

3. Voor het bouwen van de woningen in de bestemming "woningen, vrijstaand I" gelden de volgende bepalingen:
 - De grootte van elk met één woning te bebouwen terrein moet ten minste 4000 m² bedragen.
 - De onderlinge afstand tussen de woningen dient minimaal 30 meter te zijn.
4. Ter plaatse van de bestemming "woningen, vrijstaand II" is één laagbouwwoning toegestaan en gelden de volgende bepalingen:
 - De maximum bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen;
 - Het bebouwingsoppervlak is maximaal 80 m²;
 - Tevens zijn bijgebouwen toegestaan, met een gezamenlijk bebouwd oppervlak van totaal 10 m² en een goothoogte van maximaal 3 meter.
5. Voor het bouwen van de woningen in de bestemming "woningen, vrijstaand III" gelden, naast de op de plankaart aangegeven bebouwingsnormen, de volgende bepalingen:
 - Ter plaatse van de bestemming "woningen, vrijstaand III" zijn maximaal 3 laagbouwwoningen toegestaan;
 - In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid zijn tevens toegestaan bedrijven, welke zijn vermeld in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij deze voorschriften, danwel bedrijven, die naar het

oordeel van burgemeester en wethouders, gehoord de milieudeskundige, naar aard en invloed op de omgeving hieraan gelijk te stellen zijn.

Vrijstelling

6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 3 voor de bouw van bijgebouwen van geringe omvang.
 - b. het bepaalde in lid 5 ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde bedrijven, die, gehoord de milieudeskundige, daarmee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen.
7. Indien en voorzover deze gronden samenvallen met de in lid 1, onder b, genoemde bestemmingen, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen terzake is bepaald.

Artikel 5 - Maatschappelijke voorzieningen

1. De gronden, aangewezen voor "maatschappelijke voorzieningen", zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken ten dienste van sociale, culturele, educatieve of recreatieve voorzieningen, dan wel ten behoeve van de openbare dienst, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen.
 - b. de bestemmingen "waterkering" en "hoofdwatgang", voor zover deze gronden mede als zodanig zijn aangewezen.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding, Prinses Beatrixlaan 15, tevens een dienstwoning toegestaan met een bebouwd oppervlak van maximaal 75 m², voor zover het goed functioneren van de betreffende maatschappelijke voorzieningen dit vereist.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding, Plaszoom 364, tevens een dienstwoning toegestaan met een bebouwd oppervlak van maximaal 81 m², voor zover het goed functioneren van de betreffende maatschappelijke voorzieningen dit vereist.
3. Indien en voorzover deze gronden samenvallen met de in lid 1, onder b, genoemde bestemming, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen terzake is bepaald.

Artikel 6 - Speel- en sportvoorzieningen

1. De gronden, aangewezen voor "speel- en sportvoorzieningen", zijn bestemd voor :
 - a. sport- en speelvelden en sporthallen, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen,
 - b. de bestemmingen "leiding" en "hoofdwatgang", voor zover deze gronden mede als zodanig zijn aangewezen.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen:
 - Kralingseweg 200 (Golf Club Kralingen);tevens een horecavestiging toegestaan met een b.v.o. van maximaal 360 m².
3. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding:
 - Kralingseweg 224 (Health Fitness centrum);tevens een horecavestiging toegestaan met een b.v.o. van maximaal 400 m².

4. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, zoals overdekte sportvoorzieningen, clubgebouwen, kleedgelegenheden, parkeervoorzieningen, lichtmasten en de onder lid 2 genoemde horecavestigingen, zomede bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard, als een brug, een duiker, een steiger, een vlonder.
5. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding tevens een pompstation t.b.v. de stadsverwarming toegestaan.
6. Indien en voorzover deze gronden samenvallen met de in lid 1, onder b, genoemde bestemmingen, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen terzake is bepaald .

Artikel 7- Volkstuinen

1. De gronden, aangewezen voor "volkstuinten", zijn bestemd voor:
 - a. een complex volkstuinten met bijbehorende voorzieningen, zomede voor ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen als taluds, keerwanden en beschoeiingen.
 - b. de bestemming "hoofdwatgang", voor zover deze gronden mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, zoals volkstuintjes, kweekkasten, een verenigingsgebouw, sanitaire gebouwtjes, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van onderhoud en beheer, speelvoorzieningen, zomede bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard, als een brugje, een duiker, een steiger, een vlonder.
3. Van de oppervlakte van de in het eerste lid bedoelde gronden mag ten hoogste 15% door gebouwen worden ingenomen.
4. Voor de bouw van gebouwen geldt, dat:
 - a. per volkstuint maximaal 15% van de oppervlakte bebouwd mag zijn;
 - b. per volkstuint niet meer dan:
 - één volkstuintje van niet meer dan 25 m²; en
 - één kweekkas van niet meer dan 12 m²; en
 - één schuurtje van niet meer dan 5 m² gebouwd mag worden;
 - als er op een volkstuint geen tuinhuisje aanwezig is mag de afmeting van de kweekkas niet meer dan 20 m² bedragen;
 - c. de maximale goothoogte van een volkstuintje mag niet meer bedragen dan 3 meter en de maximale nokhoogte niet meer dan 3,5 meter;
 - d. de hoogte van een kweekkas maximaal 3 meter is en van het schuurtje maximaal 2,2 meter;
 - e. de bebouwing mag:
 - niet minder dan 2,5 meter vanaf de perceelsgrens staan; en
 - niet minder dan 3,5 meter vanaf een waterloop staan; en
 - kweekkasjes dienen niet minder dan 0,5 meter vanaf de perceelsgrens te staan;
 - f. per complex is één verenigingsgebouw toegestaan, niet groter dan 2% van de oppervlakte van het complex met een goothoogte van niet meer dan 4,5 meter en een nokhoogte van niet meer dan 6 meter;
 - g. de hoogte van de overige gebouwen mag niet meer dan 3,5 meter bedragen.
5. Indien en voorzover deze gronden samenvallen met de in lid 1, onder b, genoemde bestemming, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen terzake is bepaald .

Artikel 8 - Watersport, Jachthaven I, II en III

1. De gronden, aangewezen voor "watersport, Jachthaven I, II en III", zijn bestemd voor:
 - a. een jachthaven ten dienste van de pleziervaart, met de daarbij behorende voorzieningen als kaden en taluds;
 - b. bij de onder a bedoelde jachthaven behorende bouwwerken als een botenloods, een botenhelling, clubgebouwen, zeilschool;

- c. reparatiewerkplaatsen t.b.v. de pleziervaart;
 - d. bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard, als een brug, een duiker, een aanlegsteiger, een beschoeiing, een meerpaal;
 - e. het innemen van maximaal 2 ligplaatsen voor woonboten ter hoogte van Kralingse Plaslaan 113 en Langepad 41, met diende verstande dat de hoogte van de woonboten maximaal 5,5 meter mag bedragen (gemeten vanaf waterspiegel);
- met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen.
2. De gronden, aangewezen voor "watersport, jachthaven I" zijn tevens bestemd voor detailhandel t.b.v. watersportartikelen, met een totaal b.v.o. van niet meer dan 150 m².
 3. Voor zover de gronden zijn aangewezen voor "watersport, jachthaven III" mogen ze voor ten hoogste 2200 m² aaneengesloten gebruikt worden als jachthaven en zeilschool en mogen de in het eerste lid onder b en c bedoelde bouwwerken ten hoogste 550 m² in beslag nemen, waarbij geen water gedempt mag worden.
 4. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding:
 - Kralingse Plaslaan 141 - 145;
 - Kralingse Plaslaan 149
 - Kralingse Plaslaan 155tevens een dienstwoning toegestaan met een bebouwd oppervlak van maximaal 150 m².

Artikel 9 - Manege

1. De gronden, aangewezen voor "manege", zijn bestemd voor:
 - a. een manege en een dienstwoning, met daarbij behorend erf, ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen.
 - b. de bestemming "hoofdwatergang", voor zover deze gronden mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Indien en voorzover deze gronden samenvallen met de in lid 1, onder b, genoemde bestemming, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen terzake is bepaald.

Artikel 10 - Gemeentewerf

De gronden, aangewezen voor "gemeentewerf", zijn bestemd voor opslag- en werkterreinen, werkplaats en kantoor ten behoeve van de gemeentewerf, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen.

Artikel 11 - Verkooppunt voor motorbrandstoffen

1. De gronden, aangewezen voor "verkooppunt voor motorbrandstoffen", zijn bestemd voor:
 - a. een inrichting voor de verkoop van motorbrandstoffen - met 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. een LPG vulpunt ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'LPG vulpunt';
 - c. een LPG afleverzuil ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'LPG afleverzuil';
 - d. de bestemmingen "leiding" 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 250 m² en de maximum hoogte 4 meter mag bedragen;
 - b. van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, de maximum hoogte 8 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 d, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van ter zake is bepaald.

Artikel 12 - Verkeersweg

1. De gronden, aangewezen voor "verkeersweg", zijn bestemd voor:
 - a. verkeers- en verblijfsruimte, te weten:
 - voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken als viaducten, bruggen, duikers;
 - voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
 - geluidswerende voorzieningen;met de daarbij behorende groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen en onder- en/of bovengrondse voorzieningen ten behoeve van het inzamelen van huishoudelijk afval;
 - b. de bestemmingen "leiding", "waterkering" en hoofdwatgang", voor zover deze gronden mede als zodanig zijn aangewezen.
2. De in het eerste lid bedoelde gronden dienen tenminste een rijstrook per rijrichting te bevatten, afgezien van parkeer- en expeditiestroken, voorsorteerstroken en in- en uitvoegstroken.
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 en geluidsschermen ter beperking van de geluidshinder veroorzaakt door het wegverkeer, straatmeubilair, verfraaiingselementen, reclame-inrichtingen;
 - c. containers ten behoeve van het inzamelen van huishoudelijk afval.
4. Indien en voorzover deze gronden samenvallen met de in lid 1, onder b, genoemde bestemmingen, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen terzake is bepaald.

Artikel 13 - Verblijfsgebied

1. De gronden, aangewezen voor "verblijfsgebied", zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsruimte, te weten:
 - voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen;
 - a. 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. onder- en/of bovengrondse voorzieningen ten behoeve van het inzamelen van huishoudelijk afval;
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken - geen gebouwen zijnde - worden gebouwd, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, speelelementen, reclame-inrichtingen, containers ten behoeve van het inzamelen van huishoudelijk afval, zomede bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard als een brug, een duiker.

Artikel 14 – Leiding

1. De gronden, aangewezen voor "leiding", zijn bestemd voor:
 - a. een ondergrondse hoogspanningsleiding, een gasleiding, een rioolwaterpersleiding, en een leiding ten behoeve van de stadsverwarming, met de daarbij behorende voorzieningen;
 - b. de bestemmingen "bos en park", "speel- en sportvoorzieningen", "water", "verkeersweg", "hoofdwatgang" en "verkooppunt voor motorbrandstoffen", voor zover deze gronden mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in het eerste lid onder a bedoelde leidingen worden gebouwd
3. **Vrijstelling**
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

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.

4. Aanlegvergunning

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 tot een diepte groter dan 0,50 meter;
- 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 in het eerste lid onder b bedoelde bestemmingen, is bepaald in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 15 - Water

1. De gronden, aangewezen voor "water", zijn bestemd voor :
 - a. een recreatieplas, groenvoorzieningen en waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding van het omliggende gebied, met de daarbij behorende voorzieningen als taluds, keerwanden en beschoeiingen,
 - b. de bestemmingen "leiding" en "hoofdwatergang", voor zover deze gronden 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. Het in het eerste lid genoemde gebruik als recreatieplas omvat sportvisserij maar sluit beroepsvisserij, in welke vorm ook, uit. Hieronder valt ook het vanuit een vaartuig verzamelen van zoöplankton in de Kralingse Plas.
4. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de in het eerste lid onder b bedoelde bestemmingen, is bepaald in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 16 - Waterkering

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 "bos en park", "woningen, vrijstaand", "speel- en sportvoorzieningen", "verkeersweg", "water", "leiding" en "hoofdwatergang", voor zover deze gronden mede als zodanig 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 17 - Hoofdwatengang

1. De gronden, aangewezen voor "hoofdwatengang", zijn bestemd voor:
 - a. het gebruik als waterberging en vrij doorstromingsgebied van water, met de daarbij behorende voorzieningen;
 - b. de bestemmingen "bos en park", "volkstuinten", "manege", "verkeersweg" en "water", 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, ten dienste van het in het eerste lid onder a bedoelde gebruik, 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 toegelaten bebouwing, mits de belangen van de hoofdwatengang niet worden geschaad. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de beheerder van de hoofdwatengang te overleggen. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling voorschriften verbinden ter bescherming van de belangen van de hoofdwatengang.
4. Indien en voorzover 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.

Aanvullende bepalingen

Artikel 18 - Algemene vrijstelling

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

Kleine bouwwerken

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

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 dat hierdoor de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;

Hoogte, begane grondlaag

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

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 19 - 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 de op de plankaart aangegeven 10⁻⁶ Plaatsgebonden Risicocontour LPG, waarbij deze contour kan worden verkleind dan wel opgeheven. Een en ander op voorwaarde dat de doorzet van LPG zoals deze is vastgelegd in de milieuvergunning daartoe aanleiding geeft respectievelijk blijkens revisie van de milieuvergunning de doorzet van LPG is stopgezet.

Bouwen in te wijzigen plangedeelte

2. Het wijzigen van de in het eerste lid bedoelde contour is slechts toegestaan overeenkomstig een door Gedeputeerde Staten goedgekeurde wijziging van het bestemmingsplan.
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid ten behoeve van realisatie 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 voornemen, 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 aanvragen om de verklaring van geen bezwaar aan Gedeputeerde Staten.

Artikel 20 - 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.

Vrijstelling

2. 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 21 - 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.

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

3. 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.
4. Het tweede 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 22 - Naamgeving

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

Lijst van bedrijfsactiviteiten (Positieve lijst).

Toelichting

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten geeft aan welke bedrijven binnen het plangebied in beginsel zijn toegestaan. Alle bedrijfsactiviteiten zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij milieucategorie 1 betekent dat een bedrijfstype weinig potentiële milieuhinder veroorzaakt en milieucategorie 5 of 6 veel milieuhinder veroorzaakt.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft de lijst van bedrijfstypen ingedeeld aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 (SBI'93) van het CBS. Voor de zonering en de bij de zones behorende bedrijfscategorieën is uitgegaan van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering – 2001". Per type bedrijf zijn afstanden gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De lijst van bedrijfsactiviteiten volgt de publicatie van de VNG, maar met een algemeen verschil. De lijst gaat alleen over activiteiten die in een bedrijfsbestemming zijn toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld sport- en recreatieve voorzieningen niet opgenomen, omdat die in Rotterdam een aparte bestemming zijn.

Indicatie milieuhinder

Om inzicht te krijgen in de toekomstige invloed die elk bedrijfstype op de woonomgeving heeft, is per type bedrijf de potentiële milieubelasting bepaald. Deze potentiële milieubelasting is een indicatie voor de hinder afkomstig van een bedrijf, wat wil zeggen dat de afstanden niet de feitelijke milieuhinder geven, maar gebaseerd zijn op indicatieve gegevens uitgaande van een gemiddeld modern bedrijf, representatief voor die specifieke bedrijfsvoering. De afstanden hebben derhalve een indicatief karakter. De potentiële milieubelasting wordt bepaald door de activiteiten van een bedrijf. De afstanden zijn onder andere vastgesteld aan de hand van ervaringen in de praktijk. Hierbij is rekening gehouden met het karakter van het plangebied en de omgeving.

Continu en zonering

In de tabel is achter de afstand voor geluid – waar van toepassing – de letter C voor continu opgenomen. Hiermee is dan aangegeven dat de meeste bedrijven binnen het betreffende type continu in bedrijf zijn met die activiteiten die bepalend zijn voor het geluidniveau. Voorts is achter de afstand voor geluid – waar van toepassing – de letter Z van zonering opgenomen. Het gaat hier om bedrijven die zeer veel geluid produceren en als zodanig in het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit bij de Wet milieubeheer zijn aangewezen. Als deze bedrijven in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, dan moet door de Provincie rondom het betreffende bedrijventerrein een toetsingszone worden vastgesteld.

Indices

In de tabel zijn indices opgenomen voor verkeer en visuele hinder. De verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn kwalitatief beoordeeld en weergegeven met een index. De index loopt van 1 tot 3, waarbij 1 staat voor geen of een geringe emissie of hinder, 2 voor aanzienlijke en 3 voor zeer ernstige emissie of hinder. De verkeersaantrekkende werking heeft betrekking op al het autovervoer van en naar de inrichting. De index voor visuele hinder is een zeer grove indicator voor de visuele inpasbaarheid van bedrijven.

Opmerkingen

In de laatste kolommen van de tabel zijn B, D of L geplaatst voor opmerkingen over Bodem, Divers en Lucht. De letter B is gegeven indien een gemiddeld bedrijf binnen dat type een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft. Daarmee is de index een hulpmiddel bij de selectie van toelaatbare bedrijven op gevoelige gronden. De letter D geeft aan dat het betreffende bedrijfstype zeer divers is en tot een grotere diversiteit in afstanden kan leiden. Dit geldt vaak voor chemische bedrijven. De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is vaak niet te vertalen in een standaardafstand tot mensen of gevoelige bestemmingen. Als de letter L in de tabel is vermeld kunnen er overwegingen zijn om de genoemde grootste afstand te verhogen.

De aanbevolen indicatieve afstand tussen een bedrijf en woningen:

categorie 1: afstand tot woningen 0 of 10 meter

categorie 2: afstand tot woningen 30 meter

categorie 3: afstand tot woningen 50 of 100 meter

categorie 4: afstand tot woningen 200 of 300 meter

categorie 5: afstand tot woningen 500, 700 of 1000 meter
categorie 6: afstand tot woningen 1500 meter

Plangebied

Voor dit plangebied zijn geen bedrijven toegelaten uit een categorie hoger dan categorie 2, deze zijn dan ook niet in deze lijst opgenomen.

Lijst van bedrijfsactiviteiten Kralingse Bos

volgnummer	Omschrijving	Afstanden						Indices		grootste afstand	categorie	Opmerkingen			
		geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer	visueel			bodemverontreiniging (B)	divers (D)	luchtverontreiniging (L)	
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW													
0111, 0113		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	30	30	C		10	1	1	30	2	B		L
0112	0	Tuinbouw:													
0112	1	- bedrijfsgebouwen	10	30	30	C		10	1	1	30	2	B		L
0112	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30	C		10	1	1	30	2	B		L
0112	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30	C		10	1	1	30	2	B		L
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		30	1	1	30	2	B		
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	30	30	C		10	1	1	30	2	B		
0125	0	Fokken en houden van overige dieren:													
0125	5	- bijen	10	0	30	C		10	1	1	30	2			
0125	6	- overige dieren	30	10	30	C		0	1	1	30	2		D	
0141.1		hoveniersbedrijven	10	10	10			10	1	1	10	1			
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN													
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:													
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	C		10	1	1	30	2			
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0	1	1	30	2			
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT													
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			30	2	2	30	2			
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.													
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	30	30			0	1	1	30	2			
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1			
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0	1	1	30	2	B		
2223	A	Grafische afwerking	10	0	10			0	1	1	10	1			
2223	B	Binderijen	30	0	30			0	2	1	30	2			

Lijst van bedrijfsactiviteiten Kralingse Bos

2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10	2	1	30	2	B		
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10	2	1	30	2	B	D	
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10			0	1	1	10	1			
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN													
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:													
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10	2	1	30	2			
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)													
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:													
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100			50	2	2	30	2	B		
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN													
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30			0	1	1	30	2			
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.													
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10	1	1	30	2	B		
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10	2	2	30	2			
52	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE													
52	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.													
5211/2,5246/9	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	0	0	30	C		10	1	1	30	2	B		
5222, 5223		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk													
5224		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	30	C		10	1	1	30	2			

III BIJLAGEN

INHOUDSOPGAVE BIJLAGEN

- Reactie van de Provinciale Planologische Commissie d.d. 27 oktober 2003
- Verslag van de inspraakbijeenkomst d.d. 22 september 2003



provincie **HOLLAND**
ZUID

De PPC is het overleg- en
adviesorgaan zoals bedoeld
in artikel 53 WRO

PPC-SECRETARIAAT

CONTACTPERSOON

ing. H.L. de Lange

DOORKIESNUMMER

070 - 441 74 65

E-MAIL

lange-hl@pzh.nl

PROVINCIEHUIS

Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

TELEFOON

070 - 441 66 11

FAX

070 - 441 78 36

WEBSITE

www.pzh.nl

Tram 1 en 9 en bus 18, 67,

88 en 90 stoppen

bij het provinciehuis.

Vanaf station Den Haag CS

is het tien minuten lopen.

De parkeerruimte voor

auto's is beperkt.

adv-obphl-010900

03 S.O.B. 02747

PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE

03/4841

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam
Directeur dS+V, hoofd afdeling Juridische Zaken
Postbus 6699
3002 AR Rotterdam

ONS KENMERK

DRM/PPC/2003/7901

UW KENMERK

2003/2291 dS+V

BIJLAGEN

-

DATUM

27 OKT. 2003

ONDERWERP

Overleg ex artikel 10 BRO,

voorontwerpbestemmingsplan "Kralingse Bos"

Geacht college,

Onze commissie besprak bovengenoemd plan in de vergadering van 16 oktober 2003. Hierbij berichten wij u onze opmerkingen.

1. INLEIDING

Het Kralingse Bos is gelegen ten noordoosten van het stadscentrum van Rotterdam op de rechter Maasoever, omringd door oude en nieuwe wijken. Het is één van de belangrijkste openbare voorzieningen voor de openluchtrecreatie in Rotterdam. Het plangebied betreft het gebied dat is gelegen tussen de wegen rondom het Kralingse Bos: de Bosdreef aan de noordwest- en noordzijde, rijksweg 16 aan de oostzijde en de Kralingse Plaslaan en de Kralingseweg aan de zuidzijde. Het onderhavige bestemmingsplan vervangt (gedeeltelijk) een zevental vigerende bestemmingsplannen, welke zijn vastgesteld in de jaren 1939 tot 1960. Het nieuwe plan is een consoliderend plan. De bestaande situatie wordt zoveel mogelijk gehandhaafd, inclusief de bestaande bebouwing. Het grootste deel van het bestemmingsplan is dan ook bestemd als "bos en park" en "water". Dit zorgt ervoor dat het karakter van het Kralingse Bos zoveel mogelijk wordt behouden.

2. BEOORDELING

2.1 Geluidhinder

Voor de geluidsberekeningen is gebruik gemaakt van het peiljaar 2000. De Wet geluidhinder schrijft voor dat minimaal 10 jaar vooruit gekeken moet worden, aanpassing aan het jaar 2013 is nodig. Wij vragen u ook in de toelichting aan te geven dat gerekend is met het prognosejaar 2013 (G2).

2.2 Luchtkwaliteit

Uit recent onderzoek blijkt dat de woningen nabij de A16 (aangeduid als WvIII) buiten de luchtkwaliteitcontour liggen. Wij adviseren u dit in het bestemmingsplan te vermelden (A).

2.3 Water

Volgens het gedachtegoed van de watertoets moet de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan de waterbeheerder(s) vroegtijdig informeren en betrekken bij het initiatief, nog voor het overleg ex artikel 10 BRO. Belangrijk is dat uw gemeente in het bestemmingsplan kort aangeeft hoe het procesinstrument watertoets voor dit plan is ingevuld. Tevens wordt een beschrijving van de gewenste ontwikkeling van het waterbeleid van de waterbeheerders gemist. In deze wijzen wij u op het hiertoe gestelde in de Nota planbeoordeling 2002 (G2).

In het plangebied zijn enkele knelpuntenesignaleerd, een opsomming hiervan is niet voldoende. Aangegeven dient te worden hoe wordt omgegaan met deze knelpunten (G2).

Het bestemmingsplan geeft niet aan hoe de genoemde streefbeelden van het Waterplan in het Kralingse Bos bereikt gaan worden. Wij adviseren u om in paragraaf 4.3 te verwijzen naar de uitgangspunten van het Integraal Structuurplan Buitenruimte Kralingse Bos, zoals dat in paragraaf 2.2.4 is opgenomen, en naar de in paragraaf 5.6 en 5.7 genoemde uitgangspunten en maatregelen (A).

De in het gebied aanwezige gemalen, enkele hoofdwatgangen en de hierlangs gelegen onderhoudsstroken ware nog te bestemmen (A).

2.4 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische paragraaf kan ons inziens aangescherpt worden. Er wordt namelijk geen inzicht gegeven wat uit het gezichtspunt van cultuurhistorie de kenmerkende elementen en aspecten zijn van het Kralingse Bos, hoe daarmee wordt omgegaan en op welke wijze daar met dit plan invulling aan wordt gegeven. De bestemming "Park en Bos" is zeer globaal en kent geen specifieke richtlijnen daar waar het gaat om behoud van kenmerkende elementen in de aanleg. Dit doet ons inziens geen recht aan de historische waarde van het park (A).

2.5 Horeca

In het plan wordt de vestiging van een nieuwe horecavestiging mogelijk gemaakt. Wij vragen u nader toe te lichten in hoeverre deze vestiging al dan niet in strijd is met het Integraal Structuurplan Kralingse Bos (A).

2.6 Zeilschool

Een zeilschool is lange tijd (meer dan 25 jaar) gevestigd aan de oostzijde van de Plas (volgens het bestemmingsplan is dit een 'tijdelijke' locatie). In het thans voorliggende bestemmingsplan is de zeilschool wegbestemd. Wij adviseren uw beleid in deze nader te motiveren (A).

2.7 Juridische vormgeving

2.7.1 Plantoelichting

In paragraaf 4.5 onder 'Woningen Vrijstaand I' staat dat de kavel voor de nieuw te bouwen woning (zuidelijke eilandje) op 200 tot 300 meter afstand van de molen ligt; bedoeld wordt een afstand van 340 tot 420 meter (A).

In paragraaf 4.7 is de laatste alinea over de drie sportcomplexen onduidelijk, aanpassing is gewenst (A).

In paragraaf 4.8 onder monumenten wordt in de 1^e alinea twee keer hetzelfde geschreven, aanpassing is gewenst (A).

2.7.2 Planvoorschriften

In veel artikelen wordt geen goothoogte aangegeven, van zowel woningen als bijgebouwen. Wij adviseren u dit alsnog aan te geven (A).

In artikel 1 is de omschrijving van 'horeca' onduidelijk (A).

In artikel 2 lijkt ons lid 4 overbodig (A).

In artikel 4 lid 3 sub b is 'geringe omvang' een te subjectief begrip, helemaal voor een terrein van ten minste 4.000 m² (A).

In artikel 4 lid 5, eerste punt, is in principe één woning mogelijk met een oppervlak van circa 1.400 m² (17% van 8.200 m²), of zijn drie woningen mogelijk van elk zo'n 500 m²; dat lijken ons wel erg grote woningen. Verder vragen wij ons af hoe de bijgebouwen geregeld worden (A).

In artikel 7 lid 4 sub b achten wij een omschrijving van volkstuinhuisje, kweekkas en schuurtje gewenst (A).

In artikel 7 lid 4 sub f is 2% wel heel groot: 2% van 480x215 is namelijk 2.064 m² (A).

In de artikelen 8, 9 en 10 ware de maximum oppervlakte en hoogten van de gebouwen aan te geven (A).

Artikel 13 komt slechts in zuidoosthoek op plankaart voor, is weinig anders dan de bestemming verkeersweg (artikel 12) en wordt als zodanig niet omschreven in de toelichting. Ook is op de plankaart niet aangegeven dat er een leiding 'onder' deze bestemming is gelegen (zie ook artikel 14 lid 1 sub b) (A).

Artikel 14 lid 7 is onduidelijk, want met dit artikellid wordt artikel 14 zelf bedoeld; dit lid hoort in de artikelen thuis waar ook de leiding binnen die bestemming is gelegen (A).

In artikel 16 lid 1 bij *Begrenzing weg(profiel), bouwblok, terrein* is 'geringe afwijking' subjectief; er mag volgens vaste jurisprudentie geen overschrijding van de bestemmingsgrenzen plaatsvinden bij een vrijstellingsbevoegdheid (G2).

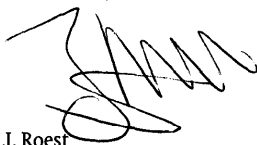
3. ADVIES

Wij verzoeken u met de gemaakte opmerkingen rekening te houden. Voor het overige stemmen wij met het plan in.

Wij stemmen niet in met de afgifte van een specifieke verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten, dit in verband met de in deze brief gemaakte G1- en G2-opmerkingen.

Dit advies van de PPC wordt door het college van Gedeputeerde Staten betrokken bij de verdere besluitvorming over het plan.

Hoogachtend,
namens de PPC,
de secretaris,



J.I. Roest

Tussen haakjes hebben wij aangegeven welke hardheid aan de gemaakte opmerkingen moet worden toegekend.

- G1: bij ongewijzigde vaststelling zullen wij aan Gedeputeerde Staten adviseren aan dit onderdeel van het plan goedkeuring te onthouden;
- G2: idem, maar afhankelijk van een door uw college geleverde nadere argumentatie in de vorm van een onderzoek, onderbouwing, volgen van een procedure of plegen van overleg, kan bij het vastgestelde plan het advies worden bijgesteld;
- A: een aanbeveling; aanpassing dan wel onderbouwing, zo mogelijk met concrete voorstellen en maatregelen is gewenst.

INSPRAAKAVOND KRALINGSE BOS

d.d. 22 september 2003

Aanwezig:	dhr. Schreuder	Dagelijks Bestuur deelgemeente
	mevr. Tabbers	Medewerker deelgemeente Ruimtelijke Ordening en Inrichtingsplannen
	dhr. Motshagen	Beleidsmedewerker deelgemeente Ruimtelijke Ordening, Verkeer en Vervoer
	dhr. Beumer	Dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting
	dhr. Bredero	Dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting
	dhr. Egberts	Dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting, jurist

Dhr. Schreuder neemt mevr. Laan (Dagelijks Bestuur deelgemeente) waar, wegens ziekte is zij deze avond verhinderd.

Van de inspraakavond zal een protocol gemaakt worden, de dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting zal hierop reageren, waarna deze beide in de verdere procedure zullen worden meegenomen. Het volledige verslag gaat naar de gemeenteraad, dat is de autoriteit die het bestemmingsplan als zodanig vast stelt.

Dhr. Egberts geeft een toelichting op de procedure.

Aan de vaststelling door de gemeenteraad gaat een lange fase vooraf, waarbij het eerste moment dat de gemeente met het bestemmingsplan naar buiten treedt, nu is bij de inspraak. Het plan heeft ter inzage gelegen, waarna de inspraakavond plaatsvindt. Tijdens deze avond kan mondeling gereageerd worden, of schriftelijk conform de aangegeven tijd hiervoor. Van deze avond wordt een verslag gemaakt waarna wordt bekeken wat er met de opmerkingen kan worden gedaan. Vervolgens wordt het plan wederom aan B&W aangeboden. Het bestemmingsplan maken is een centrale bevoegdheid, al dan niet aangepast naar aanleiding van de opmerkingen die deze avond naar voren komen en wat naar voren komt uit het zogenaamde vooroverleg. In dat vooroverleg wordt het bestemmingsplan toegestuurd aan een aantal officiële instanties, zoals waterschap en provincie. Hierna ligt het ontwerpbestemmingsplan wederom 4 weken ter inzage en kunt u kijken of u vindt dat er voldoende is gewijzigd of hetzelfde is gebleven. U heeft dan ook de gelegenheid om formeel uw zienswijze in te dienen (wat nu gebeurt). Wanneer een zienswijze wordt ingediend zal er een hoorzitting plaatshebben voor de commissie Fysiek van het centraal bestuur (heeft plaats op de Coolsingel), en naar aanleiding van wat uit die hoorzitting komt, wordt het bestemmingsplan al dan niet vastgesteld.

De 2^e fase wanneer het bestemmingsplan ter inzage gaat is formeler dan nu, bij de inspraak is de bedoeling dat enerzijds van de kant van de gemeente wordt geluisterd naar wat de burger ervan vindt, en anderzijds u de kans krijgt om vragen te stellen ter verheldering van wat er in het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen.

Dhr. Van Gent vraagt om nadere uitleg betreffende de commissie Fysiek. Dhr. Egberts reageert hierop. De commissie Fysiek heette vroeger de commissie Ruimtelijke Ordening en staat onder voorzitterschap van dhr. Kombrink.

Hierna wordt het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeenteraad kan nog allerlei veranderingen aanbrengen, ook nog tijdens de vergadering alvorens het bestemmingsplan vast te stellen.

Dhr. Beumer geeft een toelichting op het bestemmingsplan. Het voorontwerp bestemmingsplan is vastgesteld volgens een vaste systematiek. Het Kralingse Bos is een belangrijk recreatief element in de stad, ook een belangrijke plas om te varen. Als uitgangspunt heeft men dan ook genomen dat zoveel mogelijk bos en park blijft, er is voor een groot deel bestemming bos en park aan het plan gegeven. Dat betekent dat er niet op de aangegeven groen plekken gebouwd mag worden. De plas is als water bestemd. Vervolgens zijn er wel allerlei horecavoorzieningen, woningen en sportvelden aanwezig en die zijn alsnog bestemd. De systematiek is eigenlijk de volgende: alles is bos en park tenzij anders aangegeven. Dat betreft hier een aantal bestemmingen (hierbij wordt verwezen naar de tekening) en een aantal aanduidingen de plankaart, b.v. de horecavestigingen. Alle horecavestigingen zijn bestemd per oppervlak en mogen dus niet uitbreiden, behalve een strandbadpaviljoen, dat is een nieuwe horecavestiging aan het einde van het Lange Pad. Dhr. Beumer geeft middels de plankaart aan wat de bestemmingen zijn en zal hier tevens op ingaan. Het hertenkamp en de kinderboerderij zijn maatschappelijke voorzieningen genoemd, dit is gedaan om het flexibel te bestemmen.

In het strandbadpaviljoen mag een horecagelegenheid komen. Bestemming watersport en jachthaven (wordt aangewezen), dit zijn terreinen voor allerlei verenigingen ten behoeve van de watersport, ook komt er een nieuwe zeilschool, deze is meegenomen in de bestemming jachthaven, bouwper-centage van 3% waarin ook de nieuwe zeilschool is meegenomen. Boven de 3% mag er niet gebouwd worden. Zo gelden ook de bestemmingen van de sportvelden (wordt aangewezen), dit zijn bestaande sportvelden. Er is een maximum hoogte aangegeven en een bouwpercentage, sommige bouwpercentages zijn opgerekt (wordt aangewezen), Victoria heeft uitbreidingsplannen. De bestaande horeca zijn aanduidingen in de bestemming bos en park, er zijn een negental horecavoorzieningen in de bestemming bos en park en twee horecavoorzieningen in de bestemming speel- en sportvoorzieningen. Geen enkele horecavestiging mag uitbreiden, met uitzondering van het strandbadpaviljoen. Ook aan de bestaande gemeentewerf is een bebouwingspercentage gegeven. De bebouwingspercentage geldt voor één bepaald bestemmingsvlak. Bijvoorbeeld bij de gemeentewerf is 35% opstal en er is voor gekozen om die opstallen niet te bestemmen met een bebouwingscontour waardoor alles vastligt om het een beetje flexibel te bestemmen, daarom is een bouwpercentage opgesteld. Zou men een opstal afbreken, dan kan men elders op het terrein een opstal opbouwen, dit geldt ook voor de sportvelden, maatschappelijke voorzieningen.

De sluiswachterwoning heeft bestemming 'wonen vrijstaand'. Er zijn zo 3 bestemmingen:

'Wonen vrijstaand I': Dit zijn de grote villa's aan de plas.

'Wonen vrijstaand II': Dit betreft de sluiswachterwoning (deze zijn allen bestemd dat het niet mag uitbreiden).

'Wonen vrijstaand III': Dit betreft de bestaande boerderijen. Daar mag ook nog wat bedrijvigheid plaatsvinden (bedrijven uit de categorie 1 en 2 omdat het voormalige landbouwbedrijven zijn).

Er zijn een aantal woningen in het plan (wordt aangewezen) o.a. woning voor de molenaar (mag geen uitbreiding plaatsvinden), de boswachterwoning (dienstwoning), de manege (bestemming manege), een woning in de Karottenfabriek (dit betreft een monument en is dienstwoning). Er zijn verder 2 molens aanwezig (rijksmonumenten) en deze hebben ook een

aanduiding op de plankaart toegewezen gekregen. Een verkeersweg loopt om het plangebied heen, verblijfsgebied is ook vaak standaardbestemming en in al deze gebieden mag dus niet gebouwd worden.

Bijzondere bestemmingen: verkooppunt voor motorbrandstoffen (tankstations) met een veiligheidscirkel van 80 meter. Dat is een veiligheidszone voor een gasvulpunt en betekent dat 80 meter uit het vulpunt mag niet gebouwd worden voor de veiligheid.

Hooggebouw (stadsverwarming), de molenbeschermingszones, op de kaart zijn rode contouren aangebracht. 400 meter afstand tot de molen (De Ster en De Lelie), binnen die afstand gelden regels voor de maximale hoogte van bebouwing, om vrije windvang voor de molens te geven. Dit is alleen geregeld voor bebouwing en niet voor bomen. 100 meter buiten de molen mag niet hoger gebouwd worden dan de onderste punt van de wiek (stellinghoogte) en buiten die 100 meter mag per 50 meter 1 meter hoogte bebouwd worden.

Er wordt opgemerkt dat niet alle woningen in het bestemmingsplan staan aangegeven.

Mevr. Tabbers reageert op de vraag. Zij zegt toe na afloop van de inspraakavond een afspraak te maken met de dS+V om een keer langs te lopen zodat de betreffende woningen in het plan gezet kunnen worden.

Mevr. R. Haas merkt op dat zij in het groen (bestemming bos en park) water mist. Dhr. Egberts reageert hierop. In dit bestemming is ook water toegestaan, er is voor gekozen om niet een aantal waterpartijen als water te bestemmen, maar water is in de toekomst flexibel toegestaan.

Tevens vraagt zij naar de 11 bommen, deze liggen niet in het aardgas, maar rond de tuin. De bommen leveren overigens op dit moment geen gevaar, zij liggen diep in de grond. Mevrouw geeft aan dat veengrond en water betreft en uit haar bezorgdheid.

Mevr. Tabbers geeft aan de gasleiding absoluut niet in de buurt van de bommen ligt.

Een bewoner vraagt zich af waarom de bommen niet verwijderd worden. Dhr. Schreuder geeft aan dat dit niet gebeurt door de kosten.

Mevr. Tinter vraagt aan wie er planschade uitbetaald moet worden wanneer de 3^e woning, de villa wegbestemd zou worden. Hierop wordt als volgt gereageerd: degene die wegbestemd is (schade lijdt) kan een beroep doen op planschade. Mevrouw vraagt wanneer er wegbestemd is en er is geen planschade ingediend (er is momenteel geen gegadigde), is het dan niet zo dat de bestemming weg is, dat er dan er geen grote villa meer bijkomt? Hierop wordt geantwoord dat de grond van een particulier is en in het voortraject van het maken van het bestemmingsplan heeft de particulier ook aangegeven vast te willen houden aan de oude rechten. De gemeente is geen eigenaar van deze grond.

De voorzitter geeft nu het woord aan de aanwezigen die gebruik willen maken van het inspraakrecht.

Mevr. Van der Schalk merkt op dat er al sinds 1970 gevochten wordt voor het bos. De zeilschool Van Gent loopt leuk, ze volgt dhr. Van Gent in zijn streven om een goede voorziening voor de jeugd voor elkaar te krijgen. Ze heeft de indruk dat dhr. Van Gent voortdurend tegengewerkt wordt en dat er voortdurend argumenten gezocht worden om dhr. Van Gent weg te krijgen. De deelgemeente doet dat tegen de wens van de bewoners in. Het nieuwe paviljoen dat komen moet, waar is dat voor nodig. Dat strandbad wordt gebruikt voor een heel groot deel door mensen uit Crooswijk, het is een geweldige voorziening en is zomers hartstikke vol. Als daar nu nog een horecavoorziening bijgevoegd wordt, gaan al die kinderen zeuren om ijs, gaan de mannen nog meer bier drinken. De Boomhut is afgebrand maar zal

zeker weer opgebouwd worden, een café-restaurant, patatkraam, ijskraam enz. Waarvoor moet er nog iets bij. Het is absoluut niet nodig dat er nog iets bijkomt, het is de mode van deze tijd dat er overal galerietjes en horecagelegenheden moeten komen. De komende jaren wordt er alleen maar over bezuinigingen gesproken, dus dan lijkt dit helemaal een overbodigheid. De wc's en de kranen of douches die er dringend moeten komen, die kunnen net zo goed losgebouwd worden dicht bij het strand.

Dan nog het onderhoud van het bos. Na de storm van januari 1992, tijdens de rondgang door het bos om te bekijken welke bomen behandeld of gesnoeid moesten worden, bleek dat de bomen met een roodkruis die weg moesten, tijdens de storm allemaal zijn blijven staan en andere die geen kruis op zich hadden, hebben het loodje gelegd. In de onderhoudstoestanden heeft mevrouw dan ook helemaal geen vertrouwen in. We moeten blijven vechten voor dat bos en ze zou wensen dat de deelgemeente samen met de bewoners nee zegt en verstandige besluiten neemt.

Dhr. Blussé heeft een uitgebreid schriftelijk verhaal ingediend en zal dat tijdens deze avond niet herhalen, het is in de lijn van de vorige spreekster. Wel wil hij de aandacht vragen voor 2 punten. Moeten bestemmingsplannen aan omwonenden kenbaar worden gemaakt middels een huis-aan-huis verspreid blad. En moet hij constateren dat dit niet meer het geval is bij het blad Maasstad, dit krijgt hij al weken niet meer evenals meerdere bureaus. Hij vindt dat dan niet gezegd moet worden dan men naar de deelgemeente moet om dit op te zoeken, want dat is wat anders dan een huis-aan-huis blad. Hij stelt voor dat er een ander blad aangewezen wordt om dit soort berichten te verspreiden, dan wel waarborgen van het blad middels controle, ook om de fouten die hier nu zijn gemaakt en nietigheid van deze bijeenkomst betekenen volgens de wet, te repareren door aan dat blad en bijvoordeur ook een ander blad zoals De Ster van Kralingen die wel iedere week verschijnt, te verzoeken een verslag te maken van wat hier besproken is met een oproep aan iedereen die het niet wisten dat ze alsnog binnen 2 weken schriftelijk kunnen reageren aan de deelgemeente. Dan zijn de fouten daarmee gerepareerd. En dan begrijpt zo'n blad dat als het niet huis-aan-huis bezorgt, het gewoon zijn werk niet doen, wat voor een ernstige gevolgen dat heeft als dat soort fouten worden gemaakt.

Dan de kwestie van de ontruiming van de zeilschool Van Gent en de bouwvergunning voor de horecatent van Adboma (het strandpaviljoen). Er is destijds tegen de bouwvergunning bezwaar gemaakt vergeefs door een groot aantal omwonenden, omdat ze niet belanghebbend waren want het Kralingse Bos en de Kralingse Plas zijn van het bestuur van de deelgemeente en niet van de mensen die in Rotterdam wonen en in het bos komen. De enige belanghebbende was dhr. Van Gent, daar konden ze niet om heen. Nu leest dhr. Blussé in de krant dat er actie wordt gevoerd door dhr. Janssens (wethouder van de VVD) om toch dhr. Van Gent weer te gaan ruimen nadat eerder de deelgemeente het probeerde te doen (wat niet lukte), omdat hij zijn huur niet kan betalen. Dhr. Blussé zou hier zeer tegen willen waarschuwen, hij vermoedt dat de uitkomst van het bestemmingsplan zal zijn dat de zeilschool zal blijven waar zij nu is (hopelijk in een wat mooiere vorm) en dat de horecatent aan de westzijde er helemaal niet komt. En dat rekening gehouden zal moeten worden met de verkregen rechten van dhr. Van Gent. Dhr. Blussé hoopt erg dat men ten stadhuize goede wil zal opbrengen om een man die ze al 25 jaar helemaal suf hebben geprocedeerd, om die even te sparen totdat definitief over het bestemmingsplan is beslist.

Dhr. Maronier is aanwezig in een vierledige functie te weten burger in Kralingen, intensief zeiler op de Kralingse Plas, gemeenteraadslid in de gemeente Rotterdam in de fractie Maronier, en voorzitter van de Rotterdamse Zeilvereniging. Hij wil het graag houden bij de intensief zeiler en de gewone burger. Hij heeft zich mateloos geërgerd aan het plan waar de 2 vorige sprekers het al over hebben gehad. Hij begrijpt niet dat dhr. De Haas van Adboma, die

ook al het Minang Kabau heeft, daar kans krijgt om iets te bouwen. Hij zou dat willen proberen te torpederen en dhr. Van Gent rustig op zijn plek te laten zitten. Hiervoor heeft hij al een plan geopperd bij dhr. Gudde van Sport en Recreatie, dat OBR daar een prachtig gebouwtje neerzet en dat uit te lenen aan Sport en Recreatie en dhr. Van Gent daar leiding te laten geven, zodat er een Rotterdamse zeilschool komt die er dan ook mooi uit ziet en waar men iets aan heeft.

Dhr. Maronier maakt tevens nog duidelijk dat hij zich toch verzet tegen de aanwezigheid van de bommen, hij zal zich sterk proberen te maken voor het verwijderen van de bommen.

Dhr. Van Gent geeft aan met verschillende petten op aanwezig te zijn, te weten Stichting Behoud Openbare Zeilschoolfaciliteiten, Zeilcentrum Van Gent, burger en ondernemer die al jaren van de wind en de Kralingse Plas leeft. Namens de belanghebbende onder de verschillende petten is een flinke stapel papier met de zienswijze op het voorontwerp reeds ingeleverd bij de deelgemeente.

1) Allereerst wil hij reageren op de aard van het voorontwerp. Het is conserverend van aard, dat is niet in overeenstemming met het laten verdwijnen van een openbare zeilschoolfaciliteit die al bijna 30 jaar tussen de Plasmolens zit. Evenmin conserverend is de beoogde realisering van een groots, voor bruiloft, feesten en partijen opgezet strandbadpaviljoen met een zeilschool erbij, die op die locatie zelfs ongewenst is.

De basisuitgangspunten van het voorontwerp zijn er de oorzaak van dat het voorontwerp zo snel al het moeras inzakt. Net als de niet onderheide villa op de nog niet bebouwde locatie aan de Plaszoom. De hier bedoelde basis, het ISB (Integraal Structuurplan Buitenruimte Kralingse Bos), is zonder noemenswaardige inspraak tot stand gekomen. Hiertegen waren geen bezwaar of beroepsmogelijkheden. Dit lijkt op een leemte in het Nederlandse bestuursrecht, want te pas en te onpas is dat ISB in allerlei rechtszaken en procedures die dhr. Van Gent de laatste jaren moet voeren, naar voren gebracht. Alsof het een officieel stuk is (dat is het wel) en alsof de hele wereld erin gekend is (dat is niet waar). Daarom een verkeerde basis en daarom deugt ook het voorontwerp niet.

2) Het overleg Kralingse Bos (OKB), een groep die mee heeft gepraat over het ISB en het bos. Dat OKB heeft alles gedwee over haar kant laten gaan. De dienstdoende ambtenaar van de dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting, antwoordt op de vraag waarom er niets met de inspraak is gedaan, dat de portefeuillehouder het zo wilde. Uitgepraat ben je dan als OKB-er zonder invloed. Misschien maar goed dat het OKB inmiddels is opgegeven. Het collectieve coalitiesteunende stemgedrag in de commissie ROB en in de deelraad maakte het ISB “officieel”, terwijl het om de persoonlijke wil van een uit de koers geraakte portefeuillehouder ging. Fout ISB, foute basis, dat geeft een onmogelijk voorontwerp, dat weer jaren procederen, deels met gemeenschapsgeld, tot gevolgen heeft. Tenzij in het door het stadsbestuur vast te stellen bestemmingsplan wel rekening wordt gehouden met inspraak. Kritiek en wensen van gebruikers en belanghebbenden en omwonenden. Laten we dit deelgemeentestation van inspraak maar heel snel passeren om daarna met het echte werk te kunnen beginnen.

3) Een oplossing wat betreft het onderwerp Zeilschool is vrij simpel, consolideer en conserveer het zeilcentrum op haar huidige locatie. Niet alleen door de gebruikers ervan, maar ook door de medegebruikers van de Kralingse Plas is deze locatie aangewezen als de beste. En skip niet alleen de zeilschool aan het strandbad, maar ook het protserige veel te grootschalige, niet op bezoekers van Plas en Bos gerichte en horizonvervuilende strandbadpaviljoen.

4) Hierbij (na afloop) overhandigt dhr. Van Gent een aantal steunbetuigingen van belanghebbende en gebruikers van Bos en Plas. De boodschap in deze steunbetuiging is helder, laat zeilcentrum Henk van Gent op de huidige locatie zitten. Skip beoogde zeilschool aan de strandbad.

5) Tot slot, waarbij hij betreurt dat mevr. Ten Hoven niet als vervanger van mevr. Laan aanwezig is, een persoonlijk beroep op bestuurders en ambtenaren van de deelgemeente die bij de inplanning van de zeilschool zijn betrokken. Neem eens afstand van de materie. Bekijk de huidige situatie met een helicopter-view vanuit een punt hoog boven de Kralingse Plas. Zelfs als leek zie je dan dat de huidige locatie de beste plaats is voor een zeilschool met beginnende zeilers. Daarnaast hoopt hij dat de helicopter-view ook de waanzin toont van alle onnodige verspilling van gemeenschapsgeld, van tijd en van energie en wat te denken van alle onnodige irritaties. Het is iedere keer weer een hoogst onplezierige zaak voor dhr. Van Gent wanneer hij de deelgemeente onhandige werkwijze met betrekking tot de zeilschool, publiekelijk aan de kaak moet stellen. Maar juist alle publiciteit over deze wijze van besturen, die steeds vaker dikke onvoldoendes krijgt van beroepscommissies, rechtbanken en zelfs de Raad van State, juist die publiciteit en de daardoor gegenereerde politieke en publieke verontwaardiging zorgt er voor dat de door de deelgemeentebestuur gewenste ondergang van een bijna 30-jarige zeilcentrum tot op heden is voorkomen. Het is niet het primaire doel van dhr. Van Gent dat de bestuurder persoonlijk en beroepsmatig wordt geraakt, maar een onoverkomelijk bijwerking van zijn overlevingskoers. Publiciteit schijnt het enige te zijn waar het bestuur gevoelig voor is. Liever gaat hij zonder confrontatie maar met constructief en zakelijk overleg met het bestuur verder, samen verder op de juiste koers.

Er wordt door een aanwezige gevraagd of het mogelijk is om het bos voor publicatie in vakjes te verdelen, zodat je weet of er nu 120 of 60 bomen gekapt worden. Er zijn periodes dat, bijvoorbeeld bij het Lange Pad moesten dan weer heel veel bomen weg, men niet weet wat de plannen zijn als het niet duidelijk is, u spreekt over een heel bos in de publicatie, mevr. geeft aan die publicatie zelf ergens te voorschijn te moeten toveren of bij de deelgemeente of bij de bibliotheek halen, en dan nog kan je niet zien wat de plannen zijn. Zij zou graag zien dat dit iets helderder is.

Dhr. van den Berg, geeft aan te spreken al voorzitter van de bewonersvereniging Kralingen-Oost. Als bewonersvereniging is er op een ledenvergadering aan het bestuur uitdrukkelijke consignes gegeven om over deze zaak het een en ander naar voren te brengen, op schrift is dit al ingediend maar ook mondeling wordt dit nog gedaan. Ze zijn het totaal eens met de stelling dat bestemmingsplan voor een bos een conserverende werking moet hebben. Ze juichen dat toe en als bewoners zien ze ook hoe dhr. Verkerke daar zijn uiterste best doet om dat zo goed mogelijk in stand te houden. Niets dan lof voor dat aspect. Echter, in strijd met die conserverende werking van de bos- en parkfunctie, zijn een paar punten in dit voorlopige plan die verbazen. dhr. Van den Berg betreedt de gebaande bospaden, het strandbadpaviljoen, het verhaal Adboma, het verhaal Minang Kabau en het strandbadpaviljoen; wat als oppervlakte de helft groter is dan het Minang Kabau plus 2 verdiepingen. Dan kun je al je vraagtekens erbij zetten of dat een verfraaiing is van de horizon, maar nog een keer zo'n moloch is natuurlijk afschuwelijk, het is ook in strijd met het ISB. Volgens, dhr. Van den Berg staat in het ISB 2000 nog dat de horecafaciliteiten zoals die er op dat moment zijn, niet uitgebreid zullen worden. En pas later is de artikel 19 procedure gekomen. Ze hopen dat men zich houdt aan het ISB en dat de horeca niet zal uitbreiden, de ellende en alle verhalen rond het Minang Kabau en rond Adboma is niet op zijn plaats ohier naar voren te brengen, maar de bewoners van Kralingen hebben het bestuur uitdrukkelijk opdracht gegeven om te zorgen dat daar geen extra horecagelegenheid aan de Kralingse Plas komt. Ze erkennen de problematiek van het zwembad, als daar badhokjes gebouwd moeten worden en dat soort zaken, prima, verander dan de bestemming van dat bouwwerk in badhokjes en douchejes, en breng het qua oppervlakte terug tot 50 vierkante meter.

De zeilschool, de bewoners van Kralingen in zijn algemeenheid zullen wellicht niet alle juridische punten van deze zaak begrijpen, echter het is de bewoners van Kralingen een doorn in het oog hoe hier geopereerd wordt. In het midden wordt gelaten of het alleen de deelgemeente is of dat het ook dhr. Van Gent is, het zal best dat daar procedurele voetangels en klemmen op dat pad hebben gelegen, hoe dat ook zij, de bewoners van Kralingen vinden dat het afgelopen moet zijn. Ze hebben dan ook in hun brief aangeboden nu alle formele wegen dood lijken te lopen en misschien weer nieuwe formele wegen gevonden gaan worden, in deze zaak een rol te spelen als u daar ruimte voor ziet om te zien of er tot een minnelijke regeling tussen deelgemeente en Van Gent kunnen komen. Praktisch gezien stellen ze voor dat de bestemming zeilschool wordt gegeven aan het terreintje ten zuiden van de tuin waar nu al een zeilschool is. En als u daar dan nog een voorbehoud van maakt in de tijd, dan valt er misschien nog over te praten, in ieder geval geen zeilbestemming aan de overkant, geen extra bebouwing.

De tippelzone aan de Prinses Beatrixlaan komt volgens dhr. Van den Berg in het verhaal niet voor. Dat is een omissie, want het is een feitelijke situatie waar aandacht aan besteed moet worden en wat niet zoals de zeilschool Van Gent, door maar lang genoeg er te zijn daarmee geautoriseerd wordt. Net zoals overal waar tippelzones zijn op een gegeven moment dat weggaat, hopen we dat u beleid erop gericht is dat ook dat niet een permanente situatie is daar en dat er aandacht aan besteed wordt en dat dat weggaat.

Ook het naturistenbad. Naturisme is volgens dhr. Van den Berg een levensbeschouwelijke opvatting op basis waarvan je bloot moet lopen. Wat daar nu gebeurt, is naar dhr. Van den Berg meent, iets anders. Maar dat kan dan in een moeite meegenomen worden.

Voor zover men er toe in staat is, als eigenaar of als gemeentelijke eigenaar van gronden, laat alle bestemmingen voor verbouwing op die gronden waar dat kan, op die terreinen vervallen. Om in ieder geval optimaal te bevorderen dat het bestemmingsplan een conserverende werking heeft, waar de bewoners van Kralingen en ongetwijfeld de bewoners van Kralingen-West en Crooswijk, het helemaal mee eens zijn.

Dhr. Blussé heeft nog een vraag. De deelgemeente heeft aan Adboma een bouwvergunning gegeven voor de horecatent en daar is naar hij meent ook geprocedeerd, maar dhr. Van Gent was de enige belanghebbende, er is zelfs door de deelgemeente volgehouden dat bestaande bestemmingsplan de bouw van de horecatent toeliet. Maar is het zo dat wanneer dhr. Van Gent verwijderd wordt, de deelgemeente doorgaat en Adboma die bouwvergunning krijgt. En dat we eigenlijk, als we over de horecatent zitten te praten in het kader van het bestemmingsplan, dat we een beetje voor joker staan? Hoe verhouden die 2 zaken zich.

De voorzitter reageert hierop. Met betrekking tot de stand van zaken voor de bouwvergunning voor Adboma kan vanuit het deelgemeentelijke apparaat geantwoord worden. En de vraag van mevrouw met betrekking tot welke bomen worden bedoeld bij welke kapvergunningaanvraag, zal mevr. Tabbers beantwoorden.

Dhr. Motshagen reageert op de vraag met betrekking tot de bouwvergunning. Met betrekking tot de stand van zaken met het bouwplan van Adboma, kan hij melden dat er 2 oktober een rechtszaak over is. Dit is een rechtszaak waarbij dhr. Van Gent als belanghebbende aanwezig zal zijn. De rechtbank kijkt of een vergunning al dan niet terecht verleend is. Als de rechter aangeeft dat de vergunning niet terecht verleend is en de vergunningen worden helemaal vernietigd, dan is de gemeenteraad daar ook van de op de hoogte en kan er tegen die tijd ook nog uit het bestemmingsplan gehaald worden. De rechter is er ook van op de hoogte dat er een toekomstig bestemmingsplan is en wat daarin staat.

De voorzitter geeft aan dat de deelgemeente, in het bijzonder het Dagelijks Bestuur een tijd geleden, maar ook nog het zittende bestuur, zegt de inrichting van de Plas en het hele gebied

te doen in overleg met de gemeentelijke diensten. Deze willen de maximale ontwikkeling in de zuidwest hoek hebben, daar willen ze de activiteiten. Dat is eigenlijk de filosofie die al is aangegaan bij het inrichtingsplan en het ISB.

Mevr. Van Gils vraagt of de bouwvergunning voor Adboma is afgegeven op het huidige bestemmingsplan, want dit is een voorontwerp. Hoe kan dat, een bouwvergunning moet toch gegeven worden in het kader van een bestemmingsplan, dus het bestemmingsplan was toendertijd nog bos (naar zij aanneemt). Is daar een artikel 19 procedure voor geweest?

Dhr. Van Gent geeft aan dat er in eerste instantie een artikel 19 procedure ingang gezet is en daar is allerlei bezwaar tegen geweest, hier gaat ook o.a. de rechtszaak op 2 oktober over. En wat doet de deelgemeente, het artikel 19 hadden we helemaal niet nodig want het valt allemaal onder het oude bestemmingsplan. De deelgemeente heeft zichzelf min of meer voor aap gezet door de aanvankelijke procedure te wijzigen door de artikel 19 (spoedprocedure) in te trekken.

Ander pikant detail, eerst moest alles als een gek doorgejast worden 2001 december lag het huidige voorontwerp op een aantal alinea's na en een aantal zinsnede (valkuilen) voor de zeilschool erin. Maar bijna was het hetzelfde in december 2001, want het moest er allemaal snel door, niet op dit bestemmingsplan want dat kan helemaal niet als het niet vastgesteld is, maar op het oude bestemmingsplan. Want daar kon het nog net in, is dus met artikel 19, toen de algemene beroepingscommissie zei nee dat mag niet moet zonder artikel 19 en nu gaat het nog op het oude bestemmingsplan. Maar het moest eerst heel snel weg, lag eigenlijk al klaar 2001 december, is toen omdat dat heel slecht uitkwam in allerlei rechtszaken vanuit de magnetron waar het in versneld moest worden, dat het heel goed ingevroren werd en dan kan het niet anders, dan moet er een keer wat mee gebeuren. Om uw vragen te beantwoorden en een vraag van integriteit van bestuur, je moet je schamen en als je dan ook als VVD-er stemmer hier zit, die het allemaal hoog in de vaandel hebben, de liberalisering de onderneming hoog vaandel en dan hiermee doorgaan, je moet je helemaal schamen.

Door een van de aanwezigen wordt opgemerkt het eens te zijn dat men hier niet zo veel aan kan doen, het was ook niet de intentie van de deelraad, want ze maken geen plan om dat dan weer te laten veranderen door een paar goedwillende burgers. Hij geeft aan dat de meeste mensen hier voor niets naar toe zijn gekomen, er is er echter een bij die niet voor niets is gekomen en dat is hijzelf als lid van de gemeenteraad. Het komt straks in de commissie Fysieke Infrastructuur, onderleiding van dhr. Kombrink, waar er nog eens goed over gesproken zal worden. Maar zoals hier met de burgers weer wordt omgegaan, steunt hem in zijn gedachten en ook met de collega in Leefbaar Rotterdam, dat onze inzet moet zijn om zo snel mogelijk de deelraden af te schaffen en ze te verbouwen tot servicebureau van de stad waar de burgers heel snel de paspoorten en dat soort dingen kunnen krijgen, maar absoluut deze fratsen mogen niet met burgers worden uitgehaald. Daar zal hij en Leefbaar Rotterdam zich sterk voor maken.

Dhr. Motshagen geeft inlichtingen over het integraal structuurplan buitenruimte Kralingse Bos. Het is een proces dat zeer lang geduurd heeft. In mei 1992 zijn de eerste concepten door de gemeente opgesteld, en er zijn vanaf +/- 1999 een aantal inspraakavonden gehouden met allerlei betrokkenen, instellingen, organisaties. Na behandeling in de commissie ROB en uiteindelijk in de deelraad is op 25 januari 2001 het structuurplan ISB vastgesteld. Naar aanleiding van het vaststellen van dat beleid van de deelgemeente, heeft dat ook ten grondslag gelegen aan het bestemmingsplan.

De voorzitter vult hierop nog aan dat de volledige procedure is doorlopen met inspraak.

Dhr. van der Werf vraagt wat de status van de nota is in de wettelijke procedure voor dit bestemmingsplan.

Dhr. Egberts reageert hierop dat het structuurplan een beleidsstuk is van de deelraad en als zodanig een van de onderwerpen geweest voor het voorontwerp. Een bestemmingsplan is een juridisch bindend plan en een structuurplan is een beleidsplan dat alleen het bestuur bindt. Die zegt we gaan dit zo uitvoeren.

Het is een beleidsvoornemen van de deelgemeente om op de wijze zoals beschreven in het ISB de toekomst in te gaan. Maar dat is niets anders dan een beleidsvoornemen van de deelgemeente. Juist om de beleidsvoornemens status te geven wordt het vertaald in een bestemmingsplan, omdat een bestemmingsplan rechtskracht heeft.

Een formele plaats van het ISB is er niet, ook zonder dat stuk had er een bestemmingsplan gemaakt kunnen worden.

Mevr. Tabbers reageert op een eerder gestelde vraag over de bomenkap in het Kralingse Bos. Met bijzonder veel aandacht wordt er gekapt in het Kralingse Bos, hier ligt ook veel bewogenheid aan ten grondslag. Het moeilijke is 60 bomen, welke 60 zijn dat dan. Er zijn er 60 uitgekozen die hebben een rode stip en vervolgens komt er een storm. De bomen met een rode stip zijn niet altijd de slechtste bomen, soms zijn er bomen die de groei van andere bomen tegengaan. Het kunnen ook bomen zijn die ziek zijn wat aan de buitenkant slecht te zien is. Dit zijn bomen die met een storm niet plat hoeven te gaan, met op de lange duur wel een gevaar kunnen zijn het welzijn van de andere bomen. De bomen die wel plat gaan tijdens een storm zijn de bomen die niet ziek zijn en het erg goed doen, maar tevens ook de bomen die er niet thuis horen en het vaak zo goed doen omdat er veel goede eigenschappen in het bos aanwezig zijn, waardoor ze te hard voor de soort boom groeien en dus te slecht verankeren. Het Kralingse Bos kent op de meeste plekken een hele slechte waterstand, de meeste bomen houden niet van te veel water zoals de grote eik en de beuk die ook bij dat soort stormen zeker plat gaan. Dat geeft ook eigenlijk al aan dat het om een type bomen gaat die daar eigenlijk niet hoort. Er wordt nu gewerkt met een visie om bomen terug te brengen die in het bos horen, dus eigenlijk bomen die thuis horen in deze flora en fauna, maar de grote statige bomen, en zeker ook de eik, de beuk en de kastanje, heel Hollands aanvoelende bomen zijn.

De mannen van gemeentewerken kunnen nog veel bevlogen over vertellen en nog meer uiteenzettingen over geven. Dit gebeurt ook vaak, mensen die klagen worden vaak gebeld, zeker bij grote bomenaantallen, en die worden dan uitgenodigd en gaan dan mee in het bos, waarbij ze uitleg krijgen.

Gemeentewerken zelf hebben hier baat bij, doordat de mensen hierdoor beter met het bos omgaan en het ook leuker vinden. En ze zouden er ook baat bij hebben als er wat minder bezwaren werden gemaakt op de kapaanvragen, daardoor is men met een plan bezig. Maar men moet bekijken of de flora- en faunawet die eigenlijk het bos en bomen beschermd tegen kappen, die het laatste jaar erg aangescherpt is, het plan toelaat. Ze zijn bezig om te kijken of ze niet een grote vergunning voor een jaar kunnen doen, waar het dan niet heel specifiek gaat om dit boompje wel en dit boompje niet gaat, maar wel iemand aanwezig zal zijn die het grote bosvlakken waar het omgaat aan kan geven, de procenten die daar weggehaald worden.

Eventueel wel een groot beeldbepalende boom als die weg zou moeten, wat daar de reden voor is, dat dan te doen met een informatieavond. Zo'n kapvergunning aanvraag 120 op een papiertje dat zegt niets. Hier is men mee bezig en men hoopt hier in 2004 mee te kunnen starten en anders in ieder geval in 2005. Het heeft ook de aandacht van de deelgemeente om de burger daar goed over te kunnen informeren.

Bosdunning is onderhoud van bomen in het bos die te zwaar zijn voor de bomen er omheen. Op het moment dat het om grote bomen gaan die langs een benoembare straat staan zoals de

Bosdreef omdat daar nogal wat auto's op geklapt zijn en een aantal bomen het daar ook niet redden, staat er duidelijk bij Bosdreef. Op het moment dat het gaat om de aanvraag die iets te maken heeft met een vergroting van een terrein, wordt dat altijd vermeld. Hierna geeft mevr. Tabbers een aantal voorbeelden.

De meeste bomen in het bos zijn van de gemeente, dus daar zal het altijd gaan om dunning, daar waar het gaat om private partijen iets zouden willen uit eigen belang, daar zit dat dus verbonden aan procedures en dan kun je dus herkennen waarom het wordt aangevraagd omdat het dus b.v. om een bouwvergunning gaat of sanering o.i.d.

Het bos is wel in vakken verdeeld, maar dan nog is moeilijk herkenbaar welk vak daarmee bedoeld wordt.

De voorzitter reageert op het niet ontvangen van de Maasstad. Een veelvuldig voorkomend hiaat. De voorzitter heeft ruggespraak gehouden met de mensen van de dS+V, de voorzitter zegt toe dat de periode van reactie op het ter visie liggende concept bestemmingsplan met een week verlengen. Hierover zal mededeling gedaan worden in zowel de Maasstad als De Ster. Met de eerste publicatie is er aan de volledige wettige taak voldaan, maar het is niet voldoende, de voorzitter vindt het schande dat de bezorging zo sloft. De voorzitter zal dit ter sprake brengen bij zijn collega's.

De verlenging voor de inspraak vindt plaats tot en met 13 oktober voor reactie op schriftelijke basis.

De voorzitter dankt ieder voor zijn/haar aanwezigheid.

IV KAARTEN

INHOUDSOPGAVE KAARTEN

- Bestemmingsplankaart d.d. 20-02-2008
- Huisnummerkaart d.d. 07-03-2007



KENNISGEVING BESTEMMINGSPLAN “Kralingse Bos”

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken bekend dat de bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ingestelde beroepen tegen het besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland tot goedkeuring van het bestemmingsplan "Kralingse Bos", bij uitspraak van 7 april 2010 respectievelijk niet-ontvankelijk en ongegrond zijn verklaard. Het bestemmingsplan "Kralingse Bos", dat per 12 december 2008 in werking is getreden, is daarmee onherroepelijk geworden.

Rotterdam, 4 mei 2010,
Burgemeester en wethouders voornoemd,
namens dezen:

H.Goedhart,
algemeen directeur dS+V

18¹

079R1081

dS+V 07/1303
Rotterdam, 3 april 2007.

GEMEENTERAAD
vergadering van

26 april 2007

Vaststelling bestemmingsplan "Kralingse Bos"

Gesteld in handen van
de commissie voor 7-18

Aan de Gemeenteraad.

Plangebied

m.m. conform besloten

Het bestemmingsplan "Kralingse Bos" wordt aan de noordwest- en noordzijde begrensd door de Bosdreef; aan de oostzijde door Rijksweg 16 en aan de zuidzijde door de Kralingse Plaslaan en de Kralingseweg.

Inhoud op hoofdlijnen

De bestaande situatie is zoveel mogelijk gehandhaafd, inclusief bestaande bebouwing en de huidige horecavoorzieningen. In het grootste deel van het Kralingse Bos wordt nieuwe bebouwing niet toegestaan. Een uitzondering vormt het nieuw te realiseren strandbadpaviljoen aan de westzijde en het opnemen van de bestaande zeilschool aan de oostzijde. Ook worden de bestaande rechten voor het bouwen van een eventuele woning aan de Plaszoom gehandhaafd. Verder is het mogelijk om op het sportveldencomplex tussen de Boszoom en de snelweg nieuwe bebouwing voor speel- en sportdoeleinden te realiseren vanwege wenselijke flexibiliteit.

Het grootste deel van het Kralingse Bos is bestemd als 'bos en park' en 'water'. Dit zorgt ervoor dat het karakter van het Kralingse Bos zoveel mogelijk wordt behouden. De aanwezige bebouwing wordt geregeld met een eigen bestemming, een aanduiding op de plankaart of een bebouwingspercentage.

Zienswijzen

Bij besluit van 26 juli 2005 heeft het ons voorafgaande college opdracht gegeven het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Overzicht Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Kralingse Bos" heeft van 12 augustus tot en met 22 september 2005 voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn 13 zienswijzen ingekomen van de volgende instanties en personen:

- 1) Mr. Blussé van Oud Alblas, Charlotte de Bourbonlaan 66, 3062 GH Rotterdam.
- 2) Mevr. mr. E. Schaap Enterman, SRK rechtsbijstand, postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer namens mevr. C.A.J. Kock, Plaszoom 364, Rotterdam.
- 3) De heer E. van Opstal namens de watersportvereniging "Het Oosten", Zevenkampsering 295, 3068 PZ Rotterdam.
- 4) Ing. J.P. Lobler namens Stichting Stella Maris (scouting), Bergse Linker Rottekade 11, 3056 LA Rotterdam.
- 5) De heer J. Bes namens Stichting De Kralingse Snuif en specerijencompagnie "De Ster" en "De Lelie", Nachtegaallaan 66, 2665 EJ Bleiswijk.



- 6) De heer J. Bes namens het Gilde van Vrijwillige Molenaars afdeling Zuid-Holland, Nachtegaallaan 66, 2665 EJ Bleiswijk.
- 7) Mr. E.J. van den Berg namens de Bewonersvereniging "Kralingen Oost", Postbus 4342, 3006 AH Rotterdam.
- 8) Mevr. C.C. Van der Werff-van Assema namens de Wetro-groep, Onderlangs 4, 3062 CK Rotterdam.
- 9) Mevr. J. Vermeulen en de heer H. Maarleveld namens de watersportvereniging "Rotterdam", mede namens de besturen van de KRZV "De Maas", De Rotterdamse Zeilvereniging, de Kralingse Zeilclub en de watersportvereniging "Aeolus".
- 10) Henk van Gent, Noordeinde 20a, 3061 EN Rotterdam. *)
- 11) Henk van Gent namens de Stichting Behoud Openbare Zeilschoolfaciliteiten, Plaszoom 350, 3062 CL. Rotterdam.
- 12) Henk van Gent namens de Stichting City Sailing Rotterdam, Plaszoom 350, 3062 CL Rotterdam.
- 13) Mr. M.J. van Dam (Van Dam & Kruidenier advocaten) Postbus 4043, 3006 AA Rotterdam, namens Henk van Gent, Zeilcentrum Henk van Gent. *)

De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend, zodat allen in hun zienswijze kunnen worden ontvangen.

*) Informatie bij de onder 13 genoemde reclamant leerde, dat deze optreedt namens de onder 10 genoemde reclamant.

De ingebrachte zienswijzen hebben, onder meer, betrekking op:
Het mogelijk maken van een "strandbadpaviljoen", de aard en omvang van de zeilschool en het gebruik van het voormalige karottenfabriekje.

Wij zijn van mening dat de zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan en stellen u voor aan de zienswijzen niet tegemoet te komen.

Daarnaast stellen wij voor de regeling voor de zeilschool aan de oostzijde op de plankaart en in de voorschriften aan te passen.

Tenslotte stellen wij voor enige aanpassingen in toelichting en voorschriften aan te brengen vanwege de onder het kopje "ambtelijke aanpassingen" nader uiteengezette noodzakelijke aanpassingen inzake afstandsnormen voor LPG-tankstations, het groepsrisico langs de A16 en de luchtkwaliteit.

Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzen, gevolgd door ons voorstel.

Ad 1

De heer Blussé van Oud Alblas is van mening dat het bos al decennia bedreigd wordt door verwaarlozing, door allerlei plannen die gelukkig geen doorgang vonden, door het aanleggen van een wandelboulevard ten koste van veel groen, door het veel groter terugbouwen van het afgebrande Minang Kabauhuis en door plannen voor een horecavestiging (strandbadpaviljoen) aan de westkant van de plas.



Strandbadpaviljoen

Het strandbadpaviljoen wordt gepresenteerd als uitzondering op het conserverend bestemmen van bos en park. Een goede motivering ontbreekt echter, aangezien de verwijzing in hoofdstuk 3.9 naar het Integraal Structuurplan Buitenruimte (ISB) geheel achterhaald is. Ook de commentaren op de reacties van de Provinciale Planologische Commissie (PPC) en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDVM) hierover zijn onvoldoende.

De vraag van PPC en RDVM naar een meer specifieke beschrijving van de betekenis van het bos verdient beantwoording. Het bos is een uniek groot volkspark met een ideëel en een cultureel doel, een bekoorlijke buitenruimte van bos, natuur, park, grasvelden en plas, waar de burgers met hun gezinnen kunnen ontspannen en recreëren. De beleving van het gebied overeenkomstig de doelstelling is door diverse factoren beperkt, de boven het groen uitstekende hoogbouw, het verkeerslawaai en de toegenomen "privatisering" van delen van het gebied.

Een groot restaurant, zeker op deze plaats, is juist niet waar het bos voor is bestemd. De naam strandbadpaviljoen is misleidend omdat er noch sprake is van een paviljoen, noch van een strandbad. Bovendien zal de geluidsoverlast toenemen en zal de lichtuitstraling 's avonds de beleving van het bos schaden. De mededelingen over de financiering zijn onjuist. De mogelijkheid tot horecavestiging zou uit het plan geschrapt moeten worden.

Voorstel

Hetgeen de heer Blussé van Oud Alblas opmerkt, heeft voor een deel te maken met de wijze waarop het bos beheerd wordt. Dat is geen aspect dat in een bestemmingsplan kan worden geregeld. In het verleden gerealiseerde bouwwerken zijn in het bestemmingsplan bestemd voor de functie die ze hebben.

De mogelijkheid van een strandbadpaviljoen is een bouwmogelijkheid die door dit bestemmingsplan wordt geïntroduceerd; in zoverre heeft de heer Blussé van Oud Alblas gelijk.

In het ISB van 2001, waarin de deelgemeente de hoofdlijnen van de gewenste ontwikkelingen voor de komende 10 jaar heeft vastgelegd, wordt deze uitbreiding echter reeds genoemd als een in ontwikkeling zijnde uitbreiding van de horeca (ISB blz. 43). Ontwikkelen van dit strandbadpaviljoen werd gezien als een van de mogelijkheden tot het optimaliseren van de westelijke plasoever. (ISB blz. 36.) Het ISB is (op het beleid rond zeilschool Van Gent na) een van de onderdelen van het beleidskader waarbinnen dit bestemmingsplan is ontwikkeld.

De naam strandbadpaviljoen is niet meer dan een term voor een nabij het strandbad te vestigen horecavoorziening. Het gaat te ver om hier van misleiding te spreken. Dat de geluidsoverlast kan toenemen en de lichtuitstraling 's avonds de beleving van het bos kan schaden is denkbaar, maar inherent aan de keuze voor horeca op deze locatie.

In het verleden zijn reeds diverse plannen voor deze locatie aan de orde geweest. Zeer onlangs is een aangepast plan ingediend, dat past in het ontwerpbestemmingsplan.

De 10 vereiste parkeerplaatsen zouden middels een parkeereis-overeenkomst gevonden kunnen worden op het nabijgelegen parkeerterrein. Bij de aanleg van dit parkeerterrein is reeds rekening gehouden met de realisatie van de horecavestiging.



Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Villa

De kavel waarop een villa gebouwd mag worden (Hoofdstuk 4.5) ligt op een in het oog vallende plaats bij de oostelijke ingang van het bos. Juist daar is instandhouding van de groene integriteit van het bos extra gewenst. Wegbestemmen van deze reeds 66 jaar niet gebruikte bouwmogelijkheid ligt voor de hand.

Voorstel

Omdat het om een conserverend plan gaat, zijn bestaande bebouwingsmogelijkheden overgenomen.

Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Ad 2

Mevrouw Schaap Enterman laat namens mevrouw C.A.J. Kock, Plaszoom 364 weten dat mevrouw Kock sinds 1983 op dit adres woont, sinds 1989 als hoofdhuurder van deze in de voormalige karottenfabriek gerealiseerde woning.

De bestemming van het pand is "maatschappelijke voorzieningen", waarbij een dienstwoning van maximaal 81 m² is toegestaan.

Niet is duidelijk waarvoor de karottenfabriek gebruikt zal gaan worden; er is dan ook geen noodzaak om de woning als dienstwoning te bestempelen.

Verzocht wordt om de woning een reguliere woonbestemming te geven, de bestemming "maatschappelijke voorzieningen" te beperken tot expositie-/vergaderruimte en een zeilschool of iets dergelijks uit te sluiten.

Voorstel

Omdat het hier om een conserverend bestemmingsplan gaat, is zoveel mogelijk de huidige bestemmingsregeling overgenomen. Het introduceren van een nieuwe woonbestemming zou in strijd zijn met dit idee en ook met het beleid zoals neergelegd in het ISB.

Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Ad 3

De watersportvereniging "Het Oosten" heeft bezwaren tegen vestiging van een strandbadpaviljoen aan de westzijde. Een dergelijk groot bouwwerk tast deze in het oog springende locatie sterk aan.

De wijze waarop thans vooral in groeps- en gezinsverband gerecreëerd wordt op het strandbad en de samenstelling van de bezoekers, staan een commercieel verantwoorde exploitatie van het strandbadpaviljoen in de weg.

Om het strandbadpaviljoen wel commercieel verantwoord te kunnen exploiteren is het nodig zich te richten op het aantrekken van een nieuwe doelgroep. (partijen, conferenties en vergaderingen). Dit zal leiden tot een grotere belasting van het gebied en vergt infrastructurele aanpassingen. In een gemeentelijke beleidsnotitie (DIV 2005.8734 PB) is extra parkeerbelasting bij het strandbad als ongewenst betiteld.



Voorstel

Het realiseren van horeca op deze locatie is een mogelijkheid die in dit bestemmingsplan wordt geïntroduceerd. Dat het gaat om een in het oog springende locatie is juist. Een particulier initiatief kan daardoor gehonoreerd worden. Indien zich een ontwikkelaar of exploitant aandient (en in het verleden is daar al sprake van geweest), dan zal deze zijn plan realiseren in de overtuiging dat daar exploitatiemogelijkheden voor zijn. Inderdaad zou een dergelijk initiatief kunnen leiden tot een nieuwe groep van bezoekers.

Dat horeca op deze locatie leidt tot grotere belasting van dit gebied is juist. Dat deze belasting onaanvaardbaar is, valt niet op voorhand aan te nemen. Bij de aanleg van het parkeerterrein is rekening gehouden met realisatie van een horecavestiging. Niettemin zal op mooie zomerse dagen, de parkeergelegenheid niet voldoende zijn voor alle bezoekers, maar dat is nu ook al zo en geldt voor alle locaties waar pieken in de bezoekersaantallen optreden. Daarmee rekening houden bij de aanleg van een parkeerterrein zou een onaanvaardbare aanslag op het groen betekenen.

De genoemde beleidsnotitie is niet meer dan de weergave van een informeel overleg tussen wethouder Janssens en vier vertegenwoordigers van watersportverenigingen aan de Kralingse Plas waarbij is gesproken over de mogelijkheden voor het instandhouden van een zeilschool aan de Kralingse Plas. Een algemene opmerking over parkeerbelasting zoals wordt gesuggereerd, valt daaruit niet af te leiden.

Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Ad 4

De scoutingvereniging Stella Maris meldt de reeds ondervonden geluid-, stank- water- en parkeeroverlast tengevolge van het aangelegde parkeerterrein.

Eveneens ondervindt Stella Maris hinder van het deponeren van menselijke uitwerpselen in het naast het scoutingterrein gelegen stuk bos aan het strandbad.

Vestiging van een strandbadpaviljoen zou deze problemen versterken.

Voorstel

De genoemde klachten betreffen het beheer en worden niet geregeld in een bestemmingsplan.

Dat realiseren van nog een horecavestiging leidt tot grotere belasting van dit gebied is waarschijnlijk, maar dat deze onaanvaardbaar is, valt niet op voorhand aan te nemen. Er zou zelfs sprake kunnen zijn van een betere sociale controle bij realisatie van deze horecavestiging.

In het strandbadpaviljoen komt een gedeelte voor de strandwachten waarin openbare toiletten en douches zijn opgenomen. Verwacht mag worden dat het gebruik van de bosjes als toilet daardoor minder wordt.

Wij stellen voor het plan niet aan te passen.



Ad 5

De Stichting de Kralingse Snuif en Specerijencompagnie heeft ten doel de instandhouding van de historische (ambachtelijke) verwerking van snuiftabak, het verwerven van kennis over (de geschiedenis van) het verwerkingsproces en de snuif- en specerijenmolens rond de Kralingse Plas.

Windvang

In dat verband is het gewenst dat de molens "De Ster" en "De Lelie" in optimale conditie verkeren. De molenbiotoop is een bron van zorg, met name de windvang. Weliswaar is de windaanvoer vanuit het westen door de open plas verzekerd, maar wordt de afvoer beperkt door de bomen in het oosten. Wind vanuit de andere richtingen wordt door deze bomen belemmerd.

De in het plan opgenomen molenbeschermingszone gaat uit van de 1 : 30-regel voor het binnenstedelijk gebied (per 30 meter afstand mag 1 meter hoger worden gebouwd). De Kralingse Snuif en Specerijencompagnie meent dat hier de 1 : 100-regel voor het buitengebied dient te worden toegepast.

Voorstel

Op blz. 43 van het ISB staat vermeld dat niet volledig aan de eisen van de molenbiotoop kan worden voldaan door de aanwezigheid van bomen ten noordoosten en zuidwesten van de molens. Dit wordt herhaald in hoofdstuk 4.9 van het bestemmingsplan.

Lagere beplanting in het noordoosten en zuidwesten zou inderdaad leiden tot een verbetering van de windvang. Zowel bos als molens zijn echter waardevol; een grootschalige kap is dan ook niet aanvaardbaar. Omdat de meest voorkomende windrichting zuidwest is, zijn het met name de bomen langs de Kralingse Plaslaan die de wind tegenhouden.

In het kader van het bosbeheer wordt hier rekening mee gehouden.

Niet kan worden volgehouden dat het hier een buitengebied in planologische zin betreft. Het Kralingse Bos is een stadspark en als zodanig onderdeel van het stedelijk gebied.

Toepassen van de 1 : 100-regel (per 100 meter afstand mag 1 meter hoger worden gebouwd) zou teveel ten koste van het bos en de aanwezige bouwmogelijkheden gaan.

Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Zeilschool

Legalisering van de thans aanwezige zeilschool is acceptabel, maar in de voorschriften zijn te weinig regels opgenomen ter voorkoming van het ontstaan van een situatie als waarvan nu sprake is en die meer lijkt op een vuilnisbelt dan op een zeilschool. Regels dienen te worden opgenomen ten aanzien van aansluitingen op de openbare nutsvoorzieningen, de opslag van boten en ander materiaal en de maximumhoogte van de bebouwing.



Voorstel

De in het bestemmingsplan opgenomen regels hebben betrekking op de toegestane functie, de omvang van de locatie en de toegestane bebouwing. De wijze waarop iemand met zijn terrein om gaat wordt niet geregeld, tenzij hierdoor strijd met de bestemming of strijd met welstand ontstaat. Dit laatste aspect heeft echter alleen betrekking op bouwwerken. Slechts wanneer sprake is van uitgifte van grond of water zouden daarbij afspraken kunnen worden gemaakt over de wijze van inrichting. Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Karottenfabriek

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat het voormalig karottenfabriekje de bestemming "maatschappelijke voorzieningen" krijgt. Omdat het karottenfabriekje samen met de molens in een bedrijf gehuisvest is, zou dit als een complex bewaard moeten blijven. Voorgesteld wordt om aan de onder 4.6 vermelde tekst toe te voegen dat een deel van het karottenfabriekje bestemd blijft om als tentoonstellingsruimte te dienen.

Voorstel

Hetgeen gevraagd wordt, betekent een beperking van wat de bestemming "maatschappelijke voorzieningen" toelaat. Gebruik als tentoonstellingsruimte is mogelijk, maar mocht dat om wat voor reden ook niet mogelijk blijken, dan is ook ander gebruik ten dienste van sociale, culturele, educatieve of recreatieve voorzieningen, dan wel ten behoeve van de openbare dienst mogelijk. Beperking van de mogelijkheden is niet raadzaam. Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Ad 6

Het Gilde van Vrijwillige Molenaars dient de belangen van de molens in Nederland.

Windvang

Het Gilde is van mening dat het Kralingse Bos als buitengebied moet worden beschouwd. Daarom is het gewenst dat voor de molens "De Ster" en "De Lelie" voor wat betreft de windvang de 1 : 100-regel voor het buitengebied dient te worden toegepast. Onderbouwing hiervoor is te vinden in het RPR 2010 en in het ISB.

Voorstel

Verwezen zij naar het commentaar ad 5. De onderbouwing in ISB en RPR 2010 voor uitbreiding van de windvang is daarin niet te vinden. Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Zeilschool

Regels dienen te worden opgenomen ten aanzien van aansluitingen op de openbare nutsvoorzieningen, de opslag van boten en ander materiaal en de maximumhoogte van de bebouwing.



Voorstel

Verwezen zij naar het voorstel ad 5.

Karottenfabriek

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat het voormalig karottenfabriekje de bestemming "maatschappelijke voorzieningen" krijgt. Omdat het karottenfabriekje samen met de molens in een bedrijf gehuisvest is, zou dit als een complex bewaard moeten blijven. Voorgesteld wordt om aan de onder 4.6 vermelde tekst toe te voegen dat een deel van het karottenfabriekje bestemd blijft om als tentoonstellingsruimte te dienen.

Voorstel

Verwezen zij naar het voorstel ad 5.

Ad 7

De Bewonersvereniging "Kralingen Oost" (BKO) vertegenwoordigt 1.100 huishoudens.

De BKO heeft de volgende bezwaren:

Strandbadpaviljoen

Voor het strandbadpaviljoen is in 2003 al sprake geweest van een artikel 19 WRO-procedure.

De BKO heeft zich toen tegen iedere bebouwing in het bos, en zeker tegen een horecagelegenheid, uitgesproken. In 2005 is dit standpunt nog eens herhaald.

Het Integraal Structuurplan Buitenruimte (ISB) spreekt enerzijds over "handhaving van bestaande horecavoorzieningen" maar noemt anderzijds wel een nieuw strandbadpaviljoen. Dat het strandbadpaviljoen zou passen in het deelgemeentelijk beleid is dus niet zo zeker.

Naar de mening van de BKO is er geen enkele noodzaak tot het mogelijk maken van een nieuwe grote horecavestiging.

Voorstel

Verwezen zij naar het voorstel ad 1.

Villa

Ook de bouw van een villa, zoals vermeld in hoofdstuk 4.5, binnen de bestemming "Woningen vrijstaand I" is ongewenst. Dit gebied moet groen blijven.

Voorstel

Verwezen zij naar het voorstel ad 1.

Homoscene

De BKO maakt bezwaar tegen het niet noemen van de homoscene. De homoscene in het Kralingse Bos manifesteert zich door de aanwezigheid van een naaktstrand en door prostitutie langs de Beatrixlaan. Opgenomen zou moeten worden dat het naaktstrand wordt opgeheven en dat een mogelijke gedoogsituatie beëindigd wordt.



Voorstel

De situatie rond de Prinses Beatrixlaan is bekend en er wordt handhavend op getreden door de politie en boswachters. De homo-problematiek en andere overlast, zoals prostitutie, zijn opgenomen in de deelgemeentelijke wijkveiligheids-actieprogramma's. Het bestemmingsplan kan deze aspecten niet regelen.

Het naaktstrand nabij de heemtuin is specifiek voor naaktrecreanten bedoeld en als zodanig ingericht. In de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van Rotterdam is dit gebied voor naaktrecreatie aangewezen. Sinds vorig jaar is het naaktstrand visueel afgeschermd door beplanting en ook fysiek afgescheiden door een gracht die om het strand gegraven is. Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Ad 8

Toegankelijkheid

De Wetrol-groep wijst op de passage in hoofdstuk 3.8 van de toelichting: *"De jachthavens en de daaraan gelieerde watersportbedrijven beslaan 15% van de totale plasoever. De voorzieningen stimuleren het gebruik van de plas en leveren met de vele boten en activiteiten een levendig schouwspel. Zij zijn voor gebruikers toegankelijk middels een rondweg achter het Langepad en vanaf de Kralingse Plaslaan."*

De scoutinggroep Wetrol heeft haar toegang echter niet vanaf de rondweg achter het Langepad of de Kralingse Plaslaan, maar via het pad dat vanaf het parkeerterrein naar de landtong loopt.

Deze formulering zou aangepast moeten worden.

Voorstel

De aangehaalde tekst uit het bestemmingsplan betreft opmerkingen van algemene aard met betrekking tot de toegankelijkheid van jachthavens en daaraan gelieerde watersportbedrijven. De ontsluiting als benoemd in de reactie van Wetrol wordt in dit bestemmingsplan niet uitgesloten en er is geen aanleiding om de door Wetrol aangegeven specificatie op te nemen in de tekst.

Het pad dat de Wetrol-groep met het Langepad verbindt, is overigens maar van geringe lengte.

Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Strandbadpaviljoen

Het begin van de toegangsweg naar het terrein van Wetrol bevindt zich daar waar het ontwerpbestemmingsplan een horecavoorziening mogelijk maakt. Deze ontwikkeling is ongewenst, omdat toenemende drukte en onveiligheid wordt verwacht terwijl het nut van een dergelijke voorziening twijfelachtig is.

Mocht het strandbadpaviljoen er toch komen, dan dienen garanties gegeven te worden voor de bereikbaarheid van het Wetrol-terrein.



Voorstel

Voor wat betreft het opnemen van de mogelijkheid tot nog een horecavestiging zij verwezen naar het commentaar ad 1 en 3. Een inrichtingsplan voor deze omgeving is reeds gedeeltelijk uitgevoerd. Inmiddels is een bouwaanvraag ingediend; na realisatie daarvan zal het huidige onverharde pad dat naar Wetro leidt aangepast en (in ieder geval gedeeltelijk) verhard worden.

Tijdens en na de bouw zal de bereikbaarheid van reeds aanwezige gebruikers van het gebied gewaarborgd zijn.

Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Ad 9

De Watersportvereniging "Rotterdam" merkt, mede namens de KRZV "De Maas", R.Z.V., KZC en "Aeolus" op, dat een te bouwen strandbadpaviljoen een bedreiging voor de directe omgeving betekent.

Er zijn in en rond het bos meer dan voldoende horecafaciliteiten. De wijze waarop thans vooral in groeps- en gezinsverband gerecreëerd wordt op het strandbad en de samenstelling van de bezoekers, staan een commercieel verantwoorde exploitatie van het strandbadpaviljoen in de weg.

Om het strandbadpaviljoen wel commercieel verantwoord te kunnen exploiteren is het nodig zich richten op het aantrekken van een nieuwe doelgroep. (partijen, conferenties en vergaderingen). Dit zal leiden tot een grotere belasting van het gebied en vergt infrastructurele aanpassingen.

In een gemeentelijke beleidsnotitie (DIV 2005.8734 PB) is extra parkeerbelasting bij het strandbad als ongewenst betiteld.

Voorstel

Verwezen zij naar het voorstel ad 3.

Ad 10

De heer Van Gent zet vraagtekens bij de afspraak om de huidige situatie van de zeilschool aan de oostelijke oever in het bestemmingsplan in te passen.

Hij baseert zich daarbij op het volgende:

- Nieuwbouw op de wal was in **1987** toegezegd door het OBR, maar werd onmogelijk doordat splitsing van het terrein van het restaurant door het OBR niet tijdig was afgehandeld.
- In **1997** moest de beperkte walaccommodatie noodgedwongen op pontons worden geplaatst.
- Op 11 december **2003** werd de helft van de aanwezige accommodatie verwoest.

De situatie per 1997 of na 2003 is als basis voor inpassing onjuist.

Uitgegaan zou moeten worden van de situatie van voor 1987 met de mogelijkheid een zeilschool te exploiteren die voldoet aan de huidige en aan de toekomstige eisen.

De heer Van Gent noemt ter onderbouwing 10 plannen en een haalbaarheidsonderzoek en hoopt dat de gemeente mee, in plaats van tegen wil werken.



Hij is niet bereid de schijn op te houden achter de omschrijving in het bestemmingsplan te staan. Ook is hij niet bereid het echte City Sailing Centrum te moeten blijven bevechten bij een tegenstribbelende deelgemeente.

Vervolgens stelt de heer Van Gent acht (retorische) vragen waarop het antwoord steevast "dS+V" is en die zijns inziens hebben geleid tot de trage gang van zaken en de regeling in dit bestemmingsplan.

Hij verzoekt de gemeenteraad om aan deelgemeente "Kralingen-Crooswijk" de bevoegdheid over bos en plas te ontnemen en het bestemmingsplan pas vast te stellen wanneer er een oplossing voor het 'zeildossier' is en wanneer een taskforce haar werk inzake het City Sailing Centrum heeft afgerond.

Verder richt de heer Van Gent zijn pijlen op wethouder Janssens, die zich niet meer met dit dossier zou mogen bemoeien, en op de deelgemeente, die weigert om het zeilcentrum een vergunning te geven en een advies van de ombudsman negeert.

De heer Van Gent voegt een hoeveelheid bijlagen toe, waaronder een "inleiding bij de zienswijzen", waarvan niet duidelijk is bij welk van de drie door hem ingediende zienswijzen ze horen. Aangenomen wordt dat deze op alle drie betrekking hebben.

Voorstel

Het als "watersport jachthaven III" aangegeven gebied is, na overleg met de heer Van Gent, iets verruimd. Ook het voorschrift is aangepast en zal komen te luiden:

Voor zover de gronden zijn aangewezen voor "watersport, jachthaven III" mogen ze voor ten hoogste 2.200 m² aaneengesloten gebruikt worden als jachthaven en zeilschool en mogen de in het eerste lid onder b en c bedoelde bouwwerken ten hoogste 550 m² in beslag nemen, waarbij geen water gedempt mag worden. De op de plankaart aangegeven bouwhoogte is 3.5 meter.

Met betrekking tot de bijlagen zij opgemerkt dat deze, gezien hun inhoud en structuur geen aanleiding tot commentaar geven.

Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Ad 11

Namens de Stichting Behoud Openbare Zeilschoolfaciliteiten merkt de heer Van Gent op dat de stichting niet in het kader van artikel 10 BRO is benaderd.

Naar zijn mening is de vraag van de PPC om nadere motivatie voor het wegbestemmen van de zeilschool opzettelijk niet correct beantwoord, omdat dan inzicht gegeven zou worden in de wijze waarop het ontwerpbestemmingsplan tot stand is gekomen.

De heer Van Gent geeft daarom uitgebreid en in chronologische volgorde aan hoe het ontwerpbestemmingsplan tot stand is gekomen, waarbij hij alle betrokken personen en instanties noemt.

Hij spreekt hierbij van zwarte bladzijden in de Rotterdamse democratie en geeft de gemeenteraad de kans om witte bladzijden daartegenover te zetten door een totaaloplossing in het bestemmingsplan op te nemen.

De heer Van Gent is bereid af te zien van procederen mits:

- zijn pensioen geregeld is;



- het zeilcentrum onder de verantwoordelijkheid van Henk van Gent blijft;
- de gemeente een City Sailing Centrum bouwt dat eigendom van de gemeente (OBR) wordt;
- de gemeente een zodanige structurele samenwerking met het City Sailing Centrum opzet, dat daarmee huur en onderhoud van de accommodatie kunnen worden betaald.

Voorstel

De heer Van Gent heeft in het kader van de inspraak de gelegenheid gekregen en genomen om commentaar te geven. Er was en is geen enkele reden om hem of de Stichting Behoud Openbare Zeilschoolfaciliteiten als partner in het overleg ex artikel 10 van het besluit op de Ruimtelijke Ordening te betrekken.

Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Ad 12

Namens de Stichting City Sailing Rotterdam merkt de heer Van Gent op dat een laagdrempelige zeilschool van belang is voor alle andere organisaties aan de Kralingse Plas. Dat een zeilschool aan de zuidwest-zijde van de plas niet wenselijk is, zou moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan. De bestemming zoals die nu in het voorschrift staat, zou echter moeten worden aangepast met name omdat het bouwen op pontons en een bebouwingspercentage van 2 niet toereikend is voor een goede zeilschool.

De stichting, noch andere organisaties rond de Kralingse Plas zijn in het kader van artikel 10 BRO benaderd. Met de wettelijke procedures zou zorgvuldiger, maar ook redelijker moeten worden omgegaan.

Voorstel

Verwezen zij naar de voorstellen ad 10 en 11.

Ad 13

Namens Henk van Gent, Zeilcentrum Henk van Gent, maakt mr. Van Dam een aantal opmerkingen over het tot stand komen van het ontwerpbestemmingsplan en de wijze waarop de zeilschool daarin is opgenomen.

Totstandkoming

De heer van Dam vraagt zich af waarom het dagelijks bestuur van de deelgemeente Kralingen-Crooswijk om advies is gevraagd. Hij voegt ter onderbouwing een brief van Hoofd Juridische Zaken dS+V en het antwoord van het dagelijks bestuur bij. Eveneens voegt hij als bijlage bij een kopie van de agendapost van directeur dS+V aan het college.

Naar zijn mening is hier sprake van strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur.

Voorstel

De bijgevoegde correspondentie behoorde niet tot hetgeen ter inzage lag. Bovendien betreft het hier geen openbare stukken. Er is dan ook geen aanleiding hierop in te gaan.



De als bijlage 3 genoemde brief aan de raad is overigens niet bijgevoegd; als bijlage 3 is een brief van het dagelijks bestuur van Kralingen-Crooswijk opgenomen.

Zeilschool

Nog niet is voorzien in de bij het zeilcentrum behorende horeca, een voorziening die in het verleden door het gemeentebestuur in het vooruitzicht is gesteld.

Bij brief van 26 juli 2005 (datumstempel 27 juli) van het toenmalig college is aan de gemeenteraad een ontwerpbestemmingsplan toegezonden; bij deze brief was bijgevoegd een voorontwerp-bestemmingsplan Kralingse Bos "juli 2005".

Naar aanleiding van zijn verzoek daartoe kreeg Henk van Gent toegezonden een exemplaar "augustus 2005". Dit is ook de versie die ter inzage ligt. In de brief van 27 juli wordt gemeld dat in het ontwerp in de bestemmingsregeling voor de zeilschool nog zal worden opgenomen dat de bebouwing uitsluitend op pontons kan geschieden. Zulks is gebeurd, maar ten onrechte omdat het zeilcentrum vanouds bestaat uit vaste steigers, vlonders en terrassen, naast accommodatie aan de wal. Bovendien bestaat het zeilcentrum uit diverse accommodatie- en opslagruimte die op 11 december 2003 door de gemeente op onrechtmatige wijze zijn verwijderd. Bovendien is er een kantoorship.

Naast pontons zouden meer delen op palen moeten kunnen staan. Het bebouwingspercentage van 2 is te laag evenals de maximumhoogte van 3.5 meter.

Naar de mening van de heer Van Dam zou zeilschool Henk van Gent op vijf aangegeven plaatsen in de toelichting genoemd moeten worden, waar dit nu niet het geval is. De op blz. 28 ingetekende zeilschool dient te vervallen

De oppervlakte is op de plankaart te klein ingetekend; het plan van aanpak van het City Sailing Centrum en het plasmolenclusterplan leveren de aanzet tot de juiste omvang. Samen met café-restaurant "de Tuin" is tot een opzet voor de toekomst gekomen waarbij ook de voormalige karottenfabriek dient te worden betrokken, zodat ook accommodatie aan de wal kan worden gevonden.

Voorstel

Voor wat betreft de regeling in het bestemmingsplan zij verwezen naar het voorstel ad 10.

Er is nooit sprake geweest van horeca op deze locatie; in het kader van de zeilschool kan, mits aan de daarvoor bestaande eisen wordt voldaan, voedsel en drank verstrekt worden.

Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Strandbadpaviljoen

De omschrijving in artikel 3 dat een horecavestiging is toegestaan nabij de jachthaven met een bebouwd oppervlak van 400 m² en een hoogte van 8,5 meter is te vaag, omdat niet duidelijk is waar precies het strandpaviljoen is toegestaan. Nu kan niet beoordeeld worden in hoeverre die vestiging problemen geeft ten aanzien van het zicht.



Daarnaast zal een gebouw van dergelijke omvang de wind voor zeilers wegnemen.

Het vestigen van horeca aan deze zijde is onterecht, indien dat de reden is dat zeilschool Henk van Gent geen horeca mag bevatten.

Voorstel

De constatering dat nu niet beoordeeld kan worden in hoeverre die vestiging problemen geeft ten aanzien van het zicht en het wegnemen van wind voor zeilers is juist. Pas bij het indienen van de bouwaanvraag kan bezien worden wat de feitelijke consequenties zijn. Juist om wat te kunnen "schuiven" is op de plankaart alleen een aanduiding gegeven.

Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Onontplofte projectielen

De stelling in de toelichting, dat langs de Plaszoom in de ondergrond aanwezige onontplofte projectielen geen gevaar vormen, wordt niet onderbouwd. Onderzoek moet worden gedaan en eventuele maatregelen moeten worden genomen.

Voorstel

De betreffende passage hoofdstuk 6.5, is geen stelling maar het gemeentelijke standpunt inzake projectielen die zich in de bodem bevinden. Zolang het geen bouwlocatie betreft of de locatie anderszins buitensporig zou worden belast, is er geen reden om nader onderzoek te doen dan wel maatregelen te nemen

Ambtelijke aanpassingen

Wij stellen voor de volgende aanpassingen op plankaart en in toelichting en voorschriften aan te brengen.

Een aanvulling van het bestemmingsplan is nadien noodzakelijk gebleken:

1. recent is komen vast te staan dat Gedeputeerde Staten, die het vastgestelde bestemmingsplan ter goedkeuring zullen ontvangen het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) op het onderdeel afstandsnormen voor LPG-tankstations anders interpreteren dan directeur dS+V dit deed;
2. door het Ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam is op 22-11-05 het groepsrisico langs de A16 berekend. Daardoor is er nu actuelere informatie beschikbaar;
3. de eisen die Gedeputeerde Staten stellen aan een goede weergave van de (onderzoeken naar) de luchtkwaliteit in een bestemmingsplan zijn aangescherpt.

Afstandsnormen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) 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:



1. als in de milieuvergunningen is vastgelegd dat er niet meer dan 1.000 m³ LPG per jaar mag worden verkocht geldt een veiligheidscontour van 45 meter rondom het vulpunt (dit is een berekende 10⁻⁶-plaatsgebonden risicocontour);
2. bij een doorzet tot 1.500 m³ LPG per jaar ligt de veiligheidscontour op 110 meter rondom het vulpunt;
3. bij een doorzet van meer dan 1.500 m³ moet de veiligheidscontour worden berekend.

Indien geen doorzet in de milieuvergunning is opgenomen dient een contour van 110 meter te worden aangehouden tenzij de doorzet meer dan 1.500 m³ bedraagt.

Omdat voor wat betreft het verkooppunt voor motorbrandstoffen aan de Prinsenlaan nog geen doorzet van 1.000 m³ LPG in de milieuvergunning is vastgelegd, geldt rondom het vulpunt een 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour van 110 meter. Omdat binnen die veiligheidscontour enkele gebouwde sportvoorzieningen (beperkt kwetsbare objecten) zijn gelegen, was in eerste instantie afgezien van verruiming naar 110 meter en was, op basis van de bekende doorzetgegevens en vooruitlopend op een aan te passen milieuvergunning, een contour van 45 meter aangegeven. De gebouwde sportvoorzieningen zouden dan buiten de contour liggen.

Van de zijde van Gedeputeerde Staten is meegedeeld dat dit niet conform de Bevi is; indien de doorzet niet is opgenomen in een milieuvergunning moet een contour van 110 meter worden aangehouden. Vasthouden aan een contour van 45 meter zal leiden tot onthouding van goedkeuring aan het gedeelte binnen een (fictieve) veiligheidscontour van 110 meter.

Wij stellen voor aan de wens van Gedeputeerde Staten tegemoet te komen door alsnog een contour van 110 meter aan te geven.

Omdat de dan binnen die veiligheidscontour gelegen sportvoorzieningen beperkt kwetsbare objecten zijn, is er geen sprake van een saneringssituatie. Er wordt derhalve voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico en er is geen aanleiding om een doorzet van 1.000 m³ in de milieuvergunning vast te leggen.

Wij stellen voor de plankaart daartoe aan te passen door ook rond het aan de Prinsenlaan gelegen verkooppunt voor motorbrandstoffen een cirkel met een diameter van 110 meter vanaf het vulpunt op te nemen.

De tekst van hoofdstuk 6.5 (externe veiligheid) van de toelichting ware aan te passen door daarin de volgende tekst op te nemen.

Indien kwetsbare objecten binnen de 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour zijn gelegen is sprake van een saneringssituatie die voor 2010 moet zijn opgelost. Bij beperkt kwetsbare objecten is er alleen sprake van een saneringssituatie indien deze zijn gelegen binnen de 10⁻⁵ plaatsgebonden risicocontour rondom het LPG-vulpunt, hiervan is geen sprake. Er wordt derhalve voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico en er is geen aanleiding om een doorzet van 1.000 m³ in de milieuvergunning vast te leggen.



Wij stellen voor de voorschriften hiermee in overeenstemming te brengen door de tekst van artikel 11 (Verkooppunt voor motorbrandstoffen) te vervangen door een nieuwe tekst luidende:

Artikel 11 -Verkooppunt voor motorbrandstoffen

1. De gronden, aangewezen voor “verkooppunt voor motorbrandstoffen”, zijn bestemd voor:
 - 1) een inrichting voor de verkoop van motorbrandstoffen - met 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;
 - 2) een LPG-vulpunt ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding ‘LPG-vulpunt’;
 - 3) een LPG-afleverzuil ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding ‘LPG-afleverzuil’;
 - 4) de bestemmingen “leiding” 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 250 m² en de maximum hoogte 4 meter mag bedragen;
 - b. van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, de maximum hoogte 8 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 d, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van ter zake is bepaald.

En aan artikel 2 (algemene bepalingen) een lid 6 toe te voegen luidende:

6 10⁻⁶-Plaatsgebonden Risicocontouren

Binnen de op de plankaart aangegeven 10⁻⁶- plaatsgebonden risicocontouren mogen geen ‘beperkt kwetsbare objecten’ en ‘kwetsbare objecten’ gerealiseerd worden;

Een nieuw artikel 19 (Wijziging) wordt, na vernummering van de volgende artikelen, toegevoegd luidende:

Artikel 19 - 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 de op de plankaart aangegeven 10⁻⁶ Plaatsgebonden Risicocontour LPG, waarbij deze contour kan worden verkleind dan wel opgeheven. Een en ander op voorwaarde dat de doorzet van LPG zoals deze is vastgelegd in de milieuvergunning daartoe aanleiding geeft respectievelijk blijkens revisie van de milieuvergunning de doorzet van LPG is stopgezet.



Bouwen in te wijzigen plangedeelte

- Het wijzigen van de in het eerste lid bedoelde contour is slechts toegestaan overeenkomstig een door Gedeputeerde Staten goedgekeurde wijziging van het bestemmingsplan.
- Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid ten behoeve van realisatie 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*
- 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 voornemen, 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 aanvragen om de verklaring van geen bezwaar aan Gedeputeerde Staten.

Luchtkwaliteit

De normen voor luchtkwaliteit zijn gegeven in het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het Besluit geeft normen voor de buitenlucht. 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. Gezien de steeds strengere en ook snel veranderende eisen die worden gesteld aan een goede weergave van de (onderzoeken naar) de luchtkwaliteit in een bestemmingsplan is het van belang de kans op onthouding van goedkeuring door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State zo klein mogelijk te houden. Wij stellen voor om hoofdstuk 6.3 (luchtkwaliteit) van de toelichting daartoe te actualiseren.

groepsrisico langs de A16

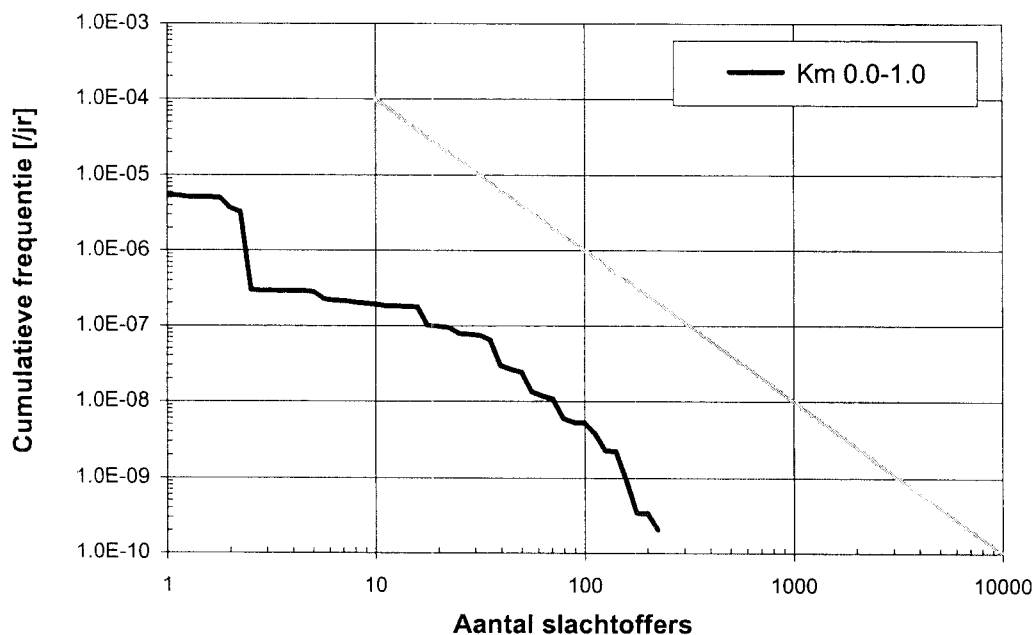
In het kader van het bestemmingsplan Het Lage Land Oud Prinsenland, dat aan de andere kant van de snelweg ligt, is door het Ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam op 22-11-05 het groepsrisico langs de A16 berekend.

Wij stellen voor om van dit rapport gebruik te maken om de passage omtrent het groepsrisico vanwege het transport gevaarlijke stoffen over de weg als volgt aan te passen en aan te vullen:



De onderstaande figuur is het resultaat van de berekening van het groepsrisico van de A16 ter hoogte van dit bestemmingsplan. De oriënterende waarde (grijze, schuine lijn in de grafiek) voor het groepsrisico wordt niet overschreden. Het groepsrisico wordt altijd berekend voor het aandachtgebied aan weerszijden van de (spoor)weg, in het bestemmingsplan Kralingse Bos gaat het derhalve om hetzelfde groepsrisico. Dit lage groepsrisico vindt de gemeente Rotterdam zonder meer acceptabel.

Groepsrisico A16 huidige situatie



Overdekte atletiekvoorziening

Wij hebben kennis genomen van de plannen om een overdekte atletiekhal in het plangebied te vestigen. Naar wij vernomen hebben zijn twee locaties in beeld: een locatie aan de westzijde nabij de bij PAC in gebruik zijnde atletiekbaan aan het Langepad en een locatie aan de oostzijde aan de overzijde van de Boszoom tussen de Lucie Vuylstekeweg en de Prinsenlaan.

Beide locaties hebben de bestemming "Speel- en Sportvoorzieningen"; een sporthal is hier niet mee in strijd. De locatie aan het Langepad kent een maximum bebouwingspercentage van 3% en een maximumhoogte van 7 meter, de locatie aan de Boszoom kent een maximum bebouwingspercentage van 5% en een maximumhoogte van 12 meter. Het mogelijk maken van de atletiekhal zou vrij eenvoudig kunnen door het percentage en de hoogte aan te passen.

Omdat het conserverende bestemmingsplan Kralingse Bos geen ontwikkelingen mogelijk maakt die van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit, is hier geen onderzoek naar gedaan. Het is duidelijk dat realisatie van een atletiekhal aan de Boszoom zo'n onderzoek wel vereist evenals een onderzoek naar externe veiligheid vanwege de nabijheid van de Rijksweg A20.



Omdat het kiezen van de locatie en het verlenen van een bouwvergunning tot de bevoegdheden van het dagelijks bestuur van de deelgemeente Kralingen-Crooswijk behoort, stellen wij voor, alleen dan de plankkaart aan te passen, indien het dagelijks bestuur vòòr de behandeling in uw raad heeft gekozen voor de locatie aan het Langepad.

Voorstel

Samenvattend stellen wij u voor, door vaststelling van het in ontwerp bijgevoegde besluit,

1. de ingediende zienswijzen niet over te nemen;
2. tekstuele en redactionele aanpassingen aan te brengen;
3. het bestemmingsplan "Kralingse Bos" gewijzigd vast te stellen conform de in de bijlage vervatte tekst en kaarten.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De Secretaris,

A.H.P. van Gils

De Burgemeester,

I.W. Opstelten

Behandelend ambtenaar: M van Kruiningen



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 april 2007,
dS+V 07/1303;
de daarin opgenomen overwegingen en motivering tot de zijne makend;

gelet op artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

Besluit:

- 1) De indieners van de zienswijzen in hun zienswijzen te ontvangen.
- 2) De zienswijzen niet over te nemen.
- 3) Het bestemmingsplan "Kralingse Bos" gewijzigd vast te stellen conform de in de bijlage vervatte en als zodanig gewaarmerkte toelichting, plankaart en voorschriften.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De Griffier,

De Voorzitter,



De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 april 2007,
dS+V 07/1303;

de daarin opgenomen overwegingen en motivering tot de zijne makend;

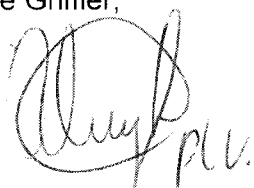
gelet op artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

Besluit:

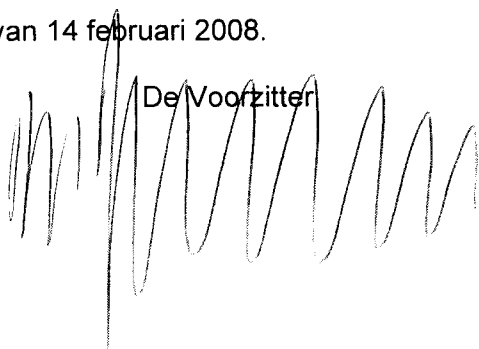
- 1) De indieners van de zienswijzen in hun zienswijzen te ontvangen.
- 2) Zienswijze 13 gedeeltelijk gegrond te verklaren en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren.
- 3) Het bestemmingsplan "Kralingse Bos" gewijzigd vast te stellen conform de in de bijlage vervatte en als zodanig gewaarmerkte toelichting en voorschriften, doch de plankkaart vast te stellen met dien verstande dat bij Plaszoom 350 (Zeilschool Henk van Gent) in het water, het gearceerde gedeelte met bestemming Watersport, H=3.5 vervangen wordt door H=4.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 februari 2008.

De Griffier,



De Voorzitter



AMENDEMENT

De Gemeenteraad van Rotterdam, in vergadering bijeen op 14 februari 2008, ter bespreking van Bestemmingsplan Kralingse Bos 71081

Besluit:

- het ontwerpbesluit als volgt te wijzigen:

2) De zienswijzen niet over te nemen

Te wijzigen in:

2) zienswijze 13 gedeeltelijk gegrond te verklaren en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren

- de plankaart als volg te wijzigen:

Bij Plaszoom 350 (Zeilschool Henk van Gent) in het water, gearceerde gedeelte met bestemming Watersport, H=3.5 vervangen door **H=4**.

Remco Oosterhoff



Toelichting:

Door middel van dit amendement wordt de mogelijkheid geboden op een veilige manier de benodigde accommodaties voor de zeilschool te realiseren, rekening houdend met hogere waterstanden door stuwing en de bouwvoorschriften.

Raadsstuk 2008
Nummer



provincie **HOLLAND**
ZUID

Burgemeester en Wethouders
van ROTTERDAM

Onderwerp

Artikel 28 van de WRO; goedkeuring bestemmingsplan
"Kralingse Bos".

Geacht college,

Hierbij zenden wij u twee exemplaren van ons besluit tot goedkeuring van bovengenoemd bestemmingsplan. Deze toezending dient tevens te worden beschouwd als de in artikel 28, lid 5, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedoelde bekendmaking.

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. Gedurende die termijn kunnen belanghebbenden die zich tijdig tot ons college hebben gewend en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij daarvoor redelijkerwijs niet in staat waren, 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
2506 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.

d SvV/21- Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
J. Oosterhof
T 070 - 441 70 91
F 070 - 441 78 13
m.van.asperen@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90802
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 86 11
www.zuid-holland.nl

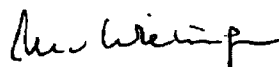
Datum

16 SEP. 2008
Oms.kenn.
PZH-2008-770575
Uw kenmerk
08/1400
Bijlagen
div.

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

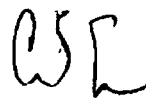
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,



M.H.J. van Wieringen-Wagenaar

voorzitter,



J. Franssen

Bijlagen:

- GS besluit
- 2 gewaarmerkte plansets en diverse ongewaarmerkte plansets
- verslag hoorzitting dd 12 augustus 2008

Afschrift aan:

- VROM Inspectie
- Provinciale Planologische Commissie
- Stadsregio Rotterdam

VERZONDEN 1st SEP. 2008

**BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN ZUID-HOLLAND MET BETREKKING TOT HET
BESTEMMINGSPLAN "Kralingse Bos", GEMEENTE ROTTERDAM****I. Inleiding**

Bij brief van 21 februari 2008 (ingekomen 26 februari 2008) hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rotterdam ons verzocht om goedkeuring te verlenen aan het door de raad van die gemeente op 14 februari 2008 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Kralingse Bos", bestaande uit een plankaart en voorschriften als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Het vastgestelde plan is voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC). De PPC heeft geadviseerd het plan goed te keuren (bij brief van 15 juli 2008).

II. Inhoud

Het bestemmingsplangebied wordt aan de noordwest- en noordzijde begrensd door de Bosdreef, aan de oostzijde de A16 en aan de zuidzijde de Kralingse Plaslaan en de Kralingseweg.

Het bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen en heeft een voornamelijk conserverend karakter. De nieuwe ontwikkelingen die het plan mogelijk maken, betreffen:

- een strandpaviljoen
- de zeilschoolfunctie in het oosten van het plangebied
- het opnieuw opnemen van bouwrechten voor een woning aan de Plaszoom
- nieuwe bebouwing ten behoeve van speel- en sportdoeleinden tussen het sportveldencomplex Boszoom en de snelweg.

III. Beoordeling plan

Behoudens hetgeen wij onder IV. ten aanzien van de naar voren gebrachte bedenkingen overwegen, kan met het bestemmingsplan vanuit provinciaal ruimtelijk beleid worden ingestemd. Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van het provinciaal ruimtelijk beleid zoals verwoord in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, het streekplan RR2020 en de nota Regels voor Ruimte.

IV. Bedenkingen

Het bestemmingsplan heeft met ingang van 29 februari 2008 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn bij ons college vijf bedenkingen ingekomen van:

1. Bewonersvereniging Kralingen-Oost, Postbus 4342 - 3006 AH Rotterdam (bij brief van 8 april 2008, ingekomen 10 april 2008);
2. mr. P. Blussé van Oud-Alblas, Charlotte de Bourbonlaan 66, 3062 GH Rotterdam (bij brief van 27 maart 08, ingekomen 28 maart 08);
3. Van Dam & Kruidenier Advocaten, namens H.M. van Gent, Zeilcentrum Henk van Gent, Stichting behoud Openbare Zeilschool Faciliteit en Stichting City Sailing, Postbus 4043, 3006 AA Rotterdam (bij brief van 9 april 2008, ingekomen 10 april 2008 ; bij fax van 10 april 2008);
4. Van Dam & Kruidenier Advocaten, namens Koninklijke Roei- en Zeilvereniging De Maas te Rotterdam, Postbus 4043, 3006 AA Rotterdam (bij brief van 10 april 08, ingekomen 11 april 08; bij fax van 10 april 2008);
5. Van Dam & Kruidenier Advocaten, namens het Kralingse Plas Overleg (KPO) zijnde een combinatie van alle verenigingen aan de Kralingse Plas, alsmede de Kralingse Zeilclub, WSV Rotterdam, Vriendschap Zij Ons Doel, wsv Het Oosten en wsv Aeolus welke o.a. deel uitmaken van het KPO te

Rotterdam, Postbus 4043, 3006 AA Rotterdam (bij brief van 9 april 08, ingekomen 10 april 08; bij fax van 10 april 2008).

De bedenkingen van reclamanten zijn een vervolg op de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan, behalve de bedenkingen van reclamant genoemd onder 5 "Vriendschap Zij Ons Doel". Het bestemmingsplan is op het punt waartegen de bedenkingen zijn gericht ongewijzigd vastgesteld.

Reclamanten, met uitzondering van Vriendschap Zij Ons Doel als onderdeel van reclamant 5, worden op 12 augustus 2008 in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen mondeling toe te lichten. Het gemeentebestuur wordt daarbij de gelegenheid geboden een nadere uiteenzetting te geven.

V. Buiten behandeling laten

De bedenkingen van Vriendschap Zij Ons Doel als onderdeel van reclamant 5 is tijdig ingebracht, maar reclamant heeft niet tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad ingediend. Daarnaast was het ons onduidelijk welke samenwerkingsvorm "Kralingse Plas Overleg" betreft. Op de hoorzitting van 12 augustus 2008 is te kennen gegeven door de vertegenwoordiger van reclamant dat het KPO slechts een naam van het overleg is en verder niet. Zodoende zien wij de bedenking van "Vriendschap Zij Ons Doel" als individuele bedenking.

Reclamant is in de gelegenheid gesteld (bij brief van 24 juni 2008) aan te geven waarom hij niet redelijkerwijs in staat is geweest tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen. Reclamant heeft hiervan geen gebruik gemaakt.

Gelet op het voorgaande zien wij geen reden om aan te nemen dat reclamant niet tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar heeft kunnen maken. Wij menen dat door de gemeente de juiste procedures zijn gevolgd. Er heeft, conform het wettelijk gestelde, publicatie plaatsgevonden zodat ook reclamant kennis heeft kunnen nemen van de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan en de daarbij geldende termijnen. Wij achten reclamant zelf verantwoordelijk voor het volgen van de publicaties van de voor hem van belang zijnde bestemmingsplannen. Gelet hierop laten wij de bedenkingen van "Vriendschap Zij Ons Doel" buiten behandeling.

VI. Samenvatting en beoordeling bedenkingen

Reclamant 1 heeft de volgende bezwaren:

De bedenkingen van reclamant zijn voornamelijk gericht tegen het Strandbadpaviljoen. Reclamant acht de gang van zaken rondom dit paviljoen merkwaardig. Reclamant verwijst hiervoor naar de eerder gevolgde bouwvergunningsprocedure en dergelijke.

Ook verwijst reclamant naar de bij Gedeputeerde Staten aangevraagde verklaring van geen bezwaar ten behoeve van dit paviljoen. Reclamant betoogt dat de aanvraag voor de verklaring van geen bezwaar gelijkloopt met de procedure wijziging bestemmingsplan en veronderstelt dat de ontheffingsvraag bij de goedkeuring van het bestemmingsplan zal worden ingetrokken.

Voor de argumenten van reclamant wordt verwezen naar drie bezwaarschriften (m.b.t. bestemmingsplan van 4 september 2005, bouwvergunning van verklaring van geen bezwaar van 13 november 2007).

Samengevat komen deze op het volgende neer:

- Op de algemene ledenvergadering van de BKO (1.100 leden) van 2003 is besloten tegen nieuwbouw in het Kralingse Bos te zijn en in het bijzonder tegen de bouw van een horecagelegenheid.
- Reclamant stelt dat in het Integraal Structuurplan Kralingse Bos (2001) gesproken wordt over handhaven oorspronkelijke indeling en de handhaving van bestaande horecavoorzieningen, terwijl ook de nieuwe horecavestiging wordt genoemd. Reclamant acht dit in strijd met het deelgemeentelijk beleid voor zover dit gecommuniceerd is naar de bewonersvereniging.

- Reclamant stelt dat gehandeld is in strijd met de regels van behoorlijk bestuur en geldende democratische procedures. Dit met betrekking tot toezeggingen aan de ontwikkelaar van het strandpaviljoen.
- Reclamant betoogt dat het bouwwerk groot en dominant aanwezig zal zijn in de oeverstructuur van de west- en noordzijde van de plas. Het paviljoen kent een omvang van twee verdiepingen en 650 m² vloeroppervlak. Daarnaast acht reclamant het plaatsen van een dergelijk paviljoen in een wandelgebied misplaatst, schadelijk voor de natuur en schadelijk voor het aanzien van het bos en de plas. Tevens zou het paviljoen een schending zijn van de cultuurhistorische waarde van het Kralingse Bos.
- De zijde van de plas waar het paviljoen geprojecteerd is, eerder door de gemeente of deelgemeente aangewezen als stiltegebied, daar de andere zijde reeds restaurants en cafés bevat. Echter, inmiddels is ook aan de oostzijde horeca gevestigd.
- Daar er reeds horecavoorzieningen aan de oostzijde van de plas gevestigd zijn, trekt reclamant de noodzaak van het paviljoen in twijfel.

Reclamant verzoekt goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan op het punt van deze horecagelegenheid. Tevens verzoekt reclamant niet in te stemmen met het verlenen van de betreffende verklaring van geen bezwaar zonder advies van de PPC.

Reclamant 2 heeft de volgende bezwaren:

De bedenkingen van reclamant zijn gericht tegen het strandpaviljoen. Reclamant verzoekt Gedeputeerde Staten hierover niet te beslissen, ook niet ten aanzien van de bouwvergunning zonder advies van de PPC. Reclamant stelt zijn zienswijzen (van 28 augustus 2005) hier als herhaald. Samengevat komen de bedenkingen van reclamant op het volgende neer.

Reclamant stelt dat het paviljoen een hoogst ongewenste aanslag op Plas en Bos is. Het Kralingse Bos is een unieke buitenruimte met hoge cultuurhistorische waarden. In zijn bedenking geeft reclamant de voorgeschiedenis van het strandpaviljoen weer.

Reclamant betoogt dat de ontwikkeling van het paviljoen (en zeilschool) een uitzondering is op het verder conserverende bestemmingsplan. Dit dient goed onderbouwd te worden. Reclamant stelt dat dit niet is gebeurd en stelt derhalve dat de betreffende bestemming dient te worden geschrapt. De enige motivering in het plan is een verwijzing naar het Integraal Structuurplan Kralingse Bos (ISB). Het ISB is hieromtrent achterhaald, aldus reclamant.

Reclamant geeft aan dat personen en instanties die het plan voor het paviljoen moesten beoordelen verkeerd zijn voorgelicht. Reclamant stelt hierbij dat de term strandpaviljoen in dezen misleidend is gelet op de horecagroep en de omvang van het paviljoen.

Reclamant stelt dat de opmerkingen gemaakt door de PPC en de Rijksdienst Monumentenzorg ten behoeve van het artikel 10 Bro-overleg onvoldoende zijn weerlegd.

Met betrekking tot de toegenomen bezoekersaantallen acht reclamant deze overdreven. Het is wel drukker geworden en reclamant betoogt dat hierdoor juist iedere onnodige belasting van het park dient te worden vermeden.

Reclamant vreest verdubbeling van de geluidsoverlast met de komst van het strandpaviljoen. Ook de lichtoverlast in de avonduren zal de beleving van Bos en Plas schaden. Verder stelt reclamant dat de mededeling omtrent de financiering niet juist is. Het ISB suggereert dat uit opbrengsten van het project een deel van de directe omgeving kan worden heringericht. Reclamant stelt dat herinrichten niet nodig is en voor de herinrichting van de omgeving van het paviljoen wordt verwacht dat gebruik wordt gemaakt van middelen uit het groeifonds.

Tevens stelt reclamant dat er geen draagvlak is voor het paviljoen gelet op de weerstand van de burgers. Daar de verplaatsing van de zeilschool is afgeblazen omdat het maatschappelijk draagvlak zich daartegen

verzette, dient ook het paviljoen te worden afgeblazen daar ook hier het maatschappelijk draagvlak zich ertegen verzet.

Reclamant 3 heeft de volgende bezwaren:

Reclamant stelt dat aan zijn zienswijzen ten onrechte niet tegemoet is gekomen. Reclamant kan zich hier niet in vinden. Alleen ter zake van de bouwhoogte voor de zeilschool is gedeeltelijk tegemoet gekomen.

Echter, de bouwhoogte blijft nog te gericht voor een adequate en veilige voorziening.

De zienswijzen zijn herhaald en ingelast. De bedenkingen richten zich met name tegen de totstandkoming van het bestemmingsplan, tegen het feit dat aan de zeilschool van Henk van Gent onvoldoende mogelijkheden worden geboden voor een adequate zeilschool, dat voor de zeilschool geen Horeca wordt ingepland, terwijl dat voor het strandpaviljoen wel wordt ingepland, alsmede tegen het strandpaviljoen.

a. Procedure

Reclamant stelt dat op zijn zienswijze over de totstandkoming van het bestemmingsplan door de gemeenteraad op het voorstel van Burgemeester en Wethouders niet wordt ingegaan omdat dat zich aan de openbaarheid zou onttrekken. Reclamant betoogt dat hier sprake is van strijdigheid met de beginselen van behoorlijk bestuur. Er is een buitenwettelijke procedure gevolgd, waarbij een bevoorrechte positie is toegekend aan het dagelijks bestuur van de deelgemeente Kralingen-Crooswijk waarbij dat bestuur is gevolgd.

b. Onvoldoende mogelijkheden voor een adequate zeilschool

Het bezwaar van reclamant richt zich tegen de inperking van de mogelijkheden van de zeilschool ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Uit het bestemmingsplan is hiertoe geen onderbouwing opgenomen.

Daarnaast is het volgens reclamant onbegrijpelijk waarom de zeilschoolactiviteiten niet worden geconcentreerd en waarom op bladzijde 28 van het bestemmingsplan nog een zeilschool is ingetekend.

c. Horeca

Reclamant is altijd een horecavergunning onthouden. Een van de argumenten hiervoor was dat rond de Kralingse Plas voldoende horeca was. Reclamant kan dit niet rijmen met de in het plan opgenomen toevoeging van horeca in de vorm van het strandbadpaviljoen. Volgens reclamant is het bestemmingsplan vastgesteld in strijd met het gelijkheidsbeginsel en met de toepassing van willekeur.

d. Strandbadpaviljoen

Reclamant acht het bestemmingsplan onduidelijk over de locatie van het strandbadpaviljoen. In artikel 3 van de voorschriften staat dat het nabij de jachthaven is. Niet duidelijk is welke jachthaven wordt bedoeld. Het paviljoen wordt een enorm gebouw. Het is in strijd met het doel van het bestemmingsplan om het bestaande karakter van het Kralingse Bos zoveel mogelijk te behouden. Met de komst van het paviljoen wordt de zijde van de Kralingse Plas verstedelijkt. Dit geeft een andere zichtbeleving daar aan het groene karakter wordt ingeboet. Juist in een stad als Rotterdam is veel belang te hechten aan de groene uitstraling van de Kralingse Plas. Door het paviljoen gaat het karakter van het Kralingse Bos verloren. Het bestemmingsplan ondergraaft de eigen doelstelling. Het laten doen verdwijnen van het boskarakter wordt niet onderbouwd in het plan. Evenmin is het bestemmen van het paviljoen onderbouwd.

De noodzaak voor het paviljoen is reclamant onduidelijk daar het gebruik van het Kralingse Bos en het Strandbad sterk seizoensgebonden zijn. Als achtergrond van het opnemen van het paviljoen in het plan wordt genoemd dat het onderkomen van de strandwachters kan worden gefinancierd. Reclamant stelt dat dit een oneigenlijk argument is. Het karakter van het bos en de plas mogen hieraan niet ondergeschikt worden gemaakt. Daarnaast blijkt uit het plan niet wat de doelgroep is voor de horeca in het paviljoen.

Ook stelt reclamant dat het geplande paviljoen wind wegneemt voor de zeilers de Kralingse Plas gebruiken.

Reclamanten 4 en 5 hebben de volgende bezwaren:

De bedenkingen van reclamanten zijn gericht tegen het strandbadpaviljoen:

- Onduidelijk is de locatie van het paviljoen. In artikel 3 van de voorschriften wordt gesteld dat dit nabij de jachthaven is. Onduidelijk is welke jachthaven bedoeld wordt.
- Het wordt een enorm gebouw en daarmee in strijd met het doel van het bestemmingsplan om het bestaande karakter van het Kralingse Bos te behouden.
- Het strandpaviljoen zorgt voor een verstedelijking van de Kralingse Plas. Dit heeft gevolgen voor de zichtbeleving van de plas: aan het groene karakter wordt ingeboet.
- Het geplande strandpaviljoen neemt de wind weg voor de zeilers die de Kralingse Plas gebruiken.
- In het bestemmingsplan ontbreekt een onderbouwing voor het inruilen van het boskarakter voor een groot paviljoen.
- De noodzaak van het paviljoen is niet onderbouwd. Eveneens de doelgroep die voor het paviljoen wordt beoogd.
- Het argument dat met het paviljoen het onderkomen voor de strandwachten kan worden gefinancierd, is oneigenlijk. Het karakter van het bos en de plas mogen hier niet ondergeschikt aan worden gemaakt. Nergens blijkt van een onderzoek dat aantoonst dat daarvoor geen andere financiële oplossing is te verkrijgen.
- In 2007 won het Kralingse Bos de Stedelijk Interieur Waardering 2007. Het bestemmingsplan doet daar, door de bestemming van het paviljoen afbreuk aan (aangevoerd door reclamant 4).

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen:

Gelet op de inhoud van de bedenkingen 4 en 5 is gekozen voor een thematische (thema strandbad-paviljoen en thema zeilschool van Gent) beantwoording.

1. Themabeantwoording Strandbadpaviljoen

- a. Ten aanzien van bestemmingsplan met betrekking tot de gevolgde procedure menen wij dat door de gemeente de juiste procedures zijn gevolgd. Of de deelgemeenteraad in de loop van de procedure geadviseerd heeft doet hier niet aan af. Gelet hierop achten wij de bedenkingen van reclamant op dit punt ongegrond.
- b. Met betrekking tot het toekennen van de aanduiding "Horeca toegestaan" aan de gronden die beoogd zijn ten behoeve van het strandbadpaviljoen stellen wij het volgende. De gemeente heeft een zekere mate van vrijheid in het toekennen van bestemmingen en aanduidingen. De toegekende bestemming of aanduiding dient te zijn gerealiseerd in de looptijd van het bestemmingsplan.
Wij constateren dat in het Integraal Structuurplan Buitenruimte Kralingse Bos (ISB) van de deelgemeente het strandbaviljoen is opgenomen. De toekomstvisie die neergelegd is in het ISB gaat uit van behoud van de waarden van het Kralingse Bos met vernieuwing en aanpassing op onderdelen. Gesteld wordt dat de westelijke oever wordt bepaald door de watersportvoorzieningen en het strandbad. Vervolgens wordt aangegeven dat de optimalisering hiervan onder andere betekent het realiseren van een nieuw strandbadpaviljoen op de landtong, tussen het strandbad en de jachthavens, waarbij ook overige voorzieningen worden aangebracht zoals douches, toiletten en een onderkomen voor de toezichthouders. Eveneens wordt het ontwikkelen van een zeilschool genoemd in samenhang met het strandbadpaviljoen passend binnen de gewenste zonering van georganiseerde watersportactiviteiten in de zuidwesthoek van de Plas.
Ook staat in het ISB omschreven dat de voorzieningen worden gehandhaafd en de integratie wordt verbeterd. Het gebruik van de plas kan in de toekomst nog meer gestimuleerd worden. Het Strandbad wordt in samenhang met de bouw van een strandbadpaviljoen gerevitaliseerd. De locatiekeuze voor deze horeca aan de westzijde van de plas hangt onzes inziens samen met de optimalisatie van het

Strandbad en de watersportactiviteiten in de westhoek van de plas. De motivering voor de vestiging van het paviljoen is hier eveneens uit te herleiden.

De beoogde ontwikkeling is door de gemeente vertaald in het bestemmingsplan. Dit door middel van de aanduiding "horeca toegestaan" op de plankaart en in artikel 3, lid 6, van de bestemmingsplan voorschriften.

Tijdens de hoorzitting van 12 augustus 2008 is door reclamant 3 aangegeven dat het ISB door de Raad van State terzijde is gelegd (uitspraak van 16 juli 2003, kenmerk 200206172/1). Wat dit betreft merken wij het volgende op. Uit de genoemde uitspraak van de Afdeling blijkt dat dit betrekking had op de onderbouwing voor het weigeren van de bouwvergunning ten behoeve van de zeilschool van Van Gent. Deze onderbouwing is pas later in het proces van bezwaar en beroep aangevoerd daar het ISB in december 2000 is vastgesteld door de deelgemeenteraad. Het verzoek voor de verleningen van de bouwvergunning was nog in procedure (vanaf 1997). De rechtbank en de Afdeling stellen dan ook er vóór het tot stand komen van het ISB geen in een schriftelijk stuk neergelegd en door een bestuursorgaan vastgesteld en bekendgemaakt beleid was met betrekking tot de planologische (on)wenselijkheid van de huidige zeilschool van Van Gent.

Wat betreft het strandbadpaviljoen stellen wij dat het ISB als vastgesteld beleidsdocument als onderbouwing voor het bestemmingsplan kan dienen. Ook merken wij hierbij op dat het betreffende beleidsdocument is vastgesteld voordat met de procedure voor het onderhavig bestemmingsplan werd gestart. Gelet op het genoemde achten wij de bedenkingen van reclamant op dit punt ongegrond.

- c. Aangaande de onduidelijkheid van de locatie van het paviljoen constateren wij dat, lezende artikel 3, lid 6, in combinatie met de bestemmingsplankaart, de locatie van het paviljoen kan worden afgeleid. Het bezwaar van reclamanten dat het bestemmingsplan onduidelijk is over de locatie achten wij derhalve ongegrond.
- d. Reclamanten maken bezwaar tegen de omvang van het paviljoen. In de voorschriften (artikel 3, lid 6) is voor het paviljoen opgenomen dat is toegestaan een bebouwd oppervlak van totaal 400 m² en een hoogte van 8,5 meter. In het ISB waaruit het strandbadpaviljoen voortvloeit is geen maat opgenomen. Reclamanten stellen dat de omvang van het paviljoen misstaat in het wandelgebied en schade doet aan de natuur en het aanzien van bos en plas. Wij stellen dat reclamanten in hun bedenkingen en tijdens de hoorzitting niet aannemelijk hebben gemaakt hoe en in welke mate deze schade zich voltrekt door de vestiging van het paviljoen. Voorts zijn de gronden waarop het paviljoen mogelijk gemaakt wordt in het streekplan "Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020" aangeduid als 'Openluchtrecreatiegebied of stedelijk groen'. Horeca is binnen deze aanduiding toelaatbaar. De maatvoering van het paviljoen achten wij passend in de omgeving. In het plangebied is bebouwing ten behoeve van reeds bestaande horeca, met een groter oppervlak en bebouwing met een hogere bouwhoogte, mogelijk (de horeca aan de Plaszoom 354 en 500). Ook zijn de omringende bomen veelal hoger dan de toegestane bouwhoogte van het paviljoen. Gelet hierop achten wij bedenkingen van reclamanten op dit punt ongegrond.
- e. Wat betreft de opmerkingen gemaakt door de PPC en de Rijksdienst Monumentenzorg ten behoeve van het artikel 10 Bro-overleg en dat deze volgens reclamant(en) onvoldoende zijn weerlegd, stellen wij het volgende. Alvorens het bestemmingsplan kan worden goedgekeurd dient het voorgelegd te worden aan de PPC voor advies. Hierbij wordt eveneens het concept bedenkingenrapport overgelegd. Derhalve heeft ook de PPC kennis kunnen nemen van de bedenkingen van reclamant ten aanzien van de weerlegging van de opmerkingen van de PPC. Echter, de PPC heeft geen aanleiding gezien negatief over het bestemmingsplan te adviseren. Dit geldt eveneens voor de Rijksdienst Monumentenzorg, die lid is van de PPC. Gelet hierop achten wij de bedenkingen van reclamant ongegrond.
- f. De term strandpaviljoen zou misleidend zijn volgens reclamant, daar het een horecabedrijf zou betreffen. Wij concluderen dat uit het bestemmingsplan kan worden afgeleid dat het

strandbadpaviljoen horeca betreft (artikel 3 van de voorschriften). Gelet hierop achten wij de bedenkingen van reclamant ongegrond.

- g. Met betrekking tot de vrees van reclamant dat de komst van het strandbadpaviljoen een verdubbeling geluidsoverlast betekent, stelt wij het volgende. In de nabijheid van het paviljoen zijn geen geluid-gevoelige bestemmingen aanwezig. Daarnaast constateren wij dat de betreffende reclamant (2) die dit punt heeft opgevoerd op behoorlijke afstand van het beoogde paviljoen woont. Ook geeft reclamant niet aan waarop deze vrees gestoeld is. Dit geldt ook voor de vrees van reclamant ten aanzien van lichtoverlast. Gelet hierop achten wij de bedenkingen van reclamant ongegrond.
- h. Een aantal reclamanten stelt dat het strandbadpaviljoen de wind weg zal nemen van de zeilers op de plas. Tijdens de hoorzitting van 12 augustus 2008 verwees een van de reclamanten hieromtrent naar een uitspraak (Rechtbank Rotterdam, reg. nr WW44 02/3298 NIF). Door de rechtbank wordt gesteld dat het bouwplan als geheel een niet te verwaarlozen effect heeft op onder andere de bezielbaarheid van het water nabij het bouwplan. Zodoende kan Van Gent aangemerkt worden als belanghebbende bij het bouwplan. Hierbij merken wij op dat het bouwplan toen naast het strand-badpaviljoen (571 m²) ook de bouw van een gebouw ten behoeve van een zeilschool bevatte (285 m² brutovloeroppervlakte). In het voorliggende bestemmingsplan is de bouw van deze zeilschool niet meer opgenomen. Volgens de voorschriften mag het strandbadpaviljoen maximaal 400 m² bebouwd oppervlak en 8,5 meter hoogte bedragen. Wij concluderen dat het betreffende bouwwerk zoals opgenomen is in het bestemmingsplan een kleiner bebouwd oppervlak betreft dan ten tijde van de uitspraak van de rechtbank. Daarnaast is niet aannemelijk gemaakt dat ook in onderhavige situatie het bouwwerk derhalve beperkingen geeft ten aanzien van de wind dat het belang van het zeilen op de plas onmogelijk wordt gemaakt. Gelet op de locatie ten aanzien van de plas en de omliggende bebossing zijn wij van mening dat het bouwplan het zeilen op de plas niet onmogelijk maakt. Derhalve achten wij de bedenkingen van reclamanten op dit punt ongegrond.
- i. De verklaring van geen bezwaar ten behoeve van het bouwplan is 17 juni 2008 verleend. Hierbij merken wij op dat de artikel 19 Wro-procedure een zelfstandige procedure is ten opzichte van het bestemmingsplan.

Wij kunnen ons vinden in de motivering van de gemeente inzake de aanduiding "Horeca toegestaan" ten behoeve van het strandbadpaviljoen op de betreffende gronden. Wij achten het bestemmingsplan op dit punt niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Gelet op het bovenstaande achten wij de bedenkingen van reclamant ongegrond.

2. Themabeantwoording Zeilschool Van Gent

- a. Tijdens de hoorzitting van 12 augustus 2008 werd bediscussieerd of het opnemen van de zeilschool van Van Gent in het bestemmingsplan een legalisering betrof. In het thans vigerend bestemmingsplan (Uitbreidingsplan Kralingsche Bosch, 1939) hebben de betreffende gronden de bestemming "bosch en park". In artikel 3, eerste lid, van de voorschriften is opgenomen dat de gronden en wateren, aangewezen voor bosch en park, uitsluitend zijn bestemd voor aanleg als bosch, park en plantsoensport- en speelterrein, tuin of watervlakte. In lid 3 van artikel 3 is geregeld dat het verboden is een bouwwerk te stichten op de voor bosch en park aangewezen gronden, behoudens het bepaalde in alinea 4. In alinea 4 is opgenomen dat in afwijking van het bepaalde in lid 3 bouwwerken, waarvan de aard niet strijdig is met de bestemming van de gronden, mogen worden gesticht op door burgemeester en wethouders aan te wijzen plaatsen. Gezien de historie van de zeilschool van Van Gent op de betreffende locatie en het hierboven genoemde voorschrift menen wij dat de zeilschool conform het vigerende bestemmingsplan mogelijk was. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een concretere opname van de zeilschool in het plan.

- b. Reclamant stelt dat de zeilschool te beperkt is opgenomen in het bestemmingsplan. Tijdens de hoorzitting van 12 augustus 2008 is geconcludeerd dat de huidige situatie van de zeilschool is ingetekend op de bestemmingsplankaart. Hierbij merken wij op dat de gemeente een zekere mate van vrijheid heeft in het toekennen van bestemmingen. Uitgangspunt is dat de bestemmingen binnen de looptijd van het bestemmingsplan gerealiseerd dienen te zijn. Dit kan door onder andere de huidige situatie in het plan op te nemen.
- Daarbij stelde reclamant dat de gemeente in het verleden, inzake een privaatrechtelijk geschil, onterecht een deel van zijn zeilschool verwijderd heeft. Reclamant stelt dat zijn zeilschool voor de gedeeltelijke verwijdering een groter oppervlak besloeg dan thans op de plankaat is ingetekend. Reclamant verwees hierbij naar de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam (zaak-/rolnr: 238752/ KG ZA 05-378, 2 juni 2005). De uitspraak bestudeerd hebbende concluderen wij het volgende. Een deel van de zeilschool is verwijderd door de gemeente daar deze de betreffende pontons verhuurde aan reclamant en deze de huur niet betaalde. Reclamant is door de rechtbank gedeeltelijk in het gelijk gesteld, daar de gemeente ten behoeve van de huurinning een andere weg had moeten bewandelen. In de uitspraak is ook opgetekend dat niet kan worden geoordeeld dat de beëindiging door de gemeente van de huurovereenkomst met de BV van reclamant niet rechtsgeldig is. Voorts is door reclamant nooit het door de gemeente verwijderde deel van de zeilschool teruggeplaatst. In het bestemmingsplan is dan ook de huidige situatie opgenomen.
- Gelet hierop en de mate van vrijheid die wordt toegekend aan de wijze van bestemmen door de gemeente stellen wij dat het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het recht. Wij achten de bedenkingen van reclamant op dit punt ongegrond.
- c. Wat betreft de horecafunctie ten behoeve van de zeilschool stellen wij dat op de hoorzitting van 12 augustus 2008 bleek dat dit geen echt geschilpunt is. De wisselwerking tussen de nabijgelegen horeca en de zeilschool werkt goed. Daarnaast is in de voorschriften opgenomen dat een clubgebouw mogelijk is waar versnaperingen aan de klanten van de zeilschool verschaft kunnen worden. Gelet hierop achten wij de bedenkingen van reclamant op dit punt ongegrond.

VII. Beslissing

Gezien het voorgaande en mede gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening besluiten wij:

1. de bedenkingen van reclamanten ongegrond te verklaren;
2. de bedenkingen van reclamant "Vriendschap Zij Ons Doel" buiten behandeling te laten;
3. het plan goed te keuren;
4. ingevolge artikel 11, lid 7, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te bepalen, dat gemeentelijke besluiten tot uitwerking/wijziging van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 19 van de voorschriften, geen goedkeuring behoeven;
5. wat betreft het beroep tegen dit besluit te wijzen op het gestelde in artikel 54 van die wet;
6. dit besluit te zenden aan:
 - a. Burgemeester en Wethouders van Rotterdam;
 - b. de raad van de gemeente Rotterdam;
 - c. de onder IV. genoemde reclamanten;
 - d. de Provinciale Planologische Commissie;
 - e. de VROM-Inspectie.

18¹

079R1001

dS+V 07/1303
Rotterdam, 3 april 2007.

DE MEENTERAAD
BESLUITEN

Vaststelling bestemmingsplan "Kralingse Bos"

Gesteld in agenda van
de gemeenteraad van 7-18

Aan de Gemeenteraad.

Plangebied

m.m. conform besloten

Het bestemmingsplan "Kralingse Bos" wordt aan de noordwest- en noordzijde begrensd door de Bosdreef; aan de oostzijde door Rijksweg 16 en aan de zuidzijde door de Kralingse Plaslaan en de Kralingseweg.

Inhoud op hoofdlijnen

De bestaande situatie is zoveel mogelijk gehandhaafd, inclusief bestaande bebouwing en de huidige horecavoorzieningen. In het grootste deel van het Kralingse Bos wordt nieuwe bebouwing niet toegestaan. Een uitzondering vormt het nieuw te realiseren strandbadpaviljoen aan de westzijde en het opnemen van de bestaande zeilschool aan de oostzijde. Ook worden de bestaande rechten voor het bouwen van een eventuele woning aan de Plaszoom gehandhaafd. Verder is het mogelijk om op het sportveldencomplex tussen de Boszoom en de snelweg nieuwe bebouwing voor speel- en sportdoeleinden te realiseren vanwege wenselijke flexibiliteit.

Het grootste deel van het Kralingse Bos is bestemd als 'bos en park' en 'water'. Dit zorgt ervoor dat het karakter van het Kralingse Bos zoveel mogelijk wordt behouden. De aanwezige bebouwing wordt geregeld met een eigen bestemming, een aanduiding op de plankaart of een bebouwingspercentage.

Zienswijzen

Bij besluit van 26 juli 2005 heeft het ons voorafgaande college opdracht gegeven het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Overzicht Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Kralingse Bos" heeft van 12 augustus tot en met 22 september 2005 voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn 13 zienswijzen ingekomen van de volgende instanties en personen:

- 1) Mr. Blussé van Oud Alblas, Charlotte de Bourbonlaan 66, 3062 GH Rotterdam.
- 2) Mevr. mr. E. Schaap Enterman, SRK rechtsbijstand, postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer namens mevr. C.A.J. Kock, Plaszoom 364, Rotterdam.
- 3) De heer E. van Opstal namens de watersportvereniging "Het Oosten", Zevenkampsering 295, 3068 PZ Rotterdam.
- 4) Ing. J.P. Lobler namens Stichting Stella Maris (scouting), Bergse Linker Rottekade 11, 3056 LA Rotterdam.
- 5) De heer J. Bes namens Stichting De Kralingse Snuif en specerijencompagnie "De Ster" en "De Lelie", Nachtegaallaan 66, 2665 EJ Bleiswijk.



- 6) De heer J. Bes namens het Gilde van Vrijwillige Molenaars afdeling Zuid-Holland, Nachtegaallaan 66, 2665 EJ Bleiswijk.
- 7) Mr. E.J. van den Berg namens de Bewonersvereniging "Kralingen Oost", Postbus 4342, 3006 AH Rotterdam.
- 8) Mevr. C.C. Van der Werff-van Assema namens de Wetro-groep, Onderlangs 4, 3062 CK Rotterdam.
- 9) Mevr. J. Vermeulen en de heer H. Maarleveld namens de watersportvereniging "Rotterdam", mede namens de besturen van de KRZV "De Maas", De Rotterdamse Zeilvereniging, de Kralingse Zeilclub en de watersportvereniging "Aeolus".
- 10) Henk van Gent, Noordeinde 20a, 3061 EN Rotterdam. *)
- 11) Henk van Gent namens de Stichting Behoud Openbare Zeilschoolfaciliteiten, Plaszoom 350, 3062 CL. Rotterdam.
- 12) Henk van Gent namens de Stichting City Sailing Rotterdam, Plaszoom 350, 3062 CL Rotterdam.
- 13) Mr. M.J. van Dam (Van Dam & Kruidenier advocaten) Postbus 4043, 3006 AA Rotterdam, namens Henk van Gent, Zeilcentrum Henk van Gent. *)

De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend, zodat allen in hun zienswijze kunnen worden ontvangen.

*) Informatie bij de onder 13 genoemde reclamant leerde, dat deze optreedt namens de onder 10 genoemde reclamant.

De ingebrachte zienswijzen hebben, onder meer, betrekking op:
Het mogelijk maken van een "strandbadpaviljoen", de aard en omvang van de zeilschool en het gebruik van het voormalige karottenfabriekje.

Wij zijn van mening dat de zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan en stellen u voor aan de zienswijzen niet tegemoet te komen.

Daarnaast stellen wij voor de regeling voor de zeilschool aan de oostzijde op de plankaart en in de voorschriften aan te passen.

Tenslotte stellen wij voor enige aanpassingen in toelichting en voorschriften aan te brengen vanwege de onder het kopje "ambtelijke aanpassingen" nader uiteengezette noodzakelijke aanpassingen inzake afstandsnormen voor LPG-tankstations, het groepsrisico langs de A16 en de luchtkwaliteit.

Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzen, gevolgd door ons voorstel.

Ad 1

De heer Blussé van Oud Alblas is van mening dat het bos al decennia bedreigd wordt door verwaarlozing, door allerlei plannen die gelukkig geen doorgang vonden, door het aanleggen van een wandelboulevard ten koste van veel groen, door het veel groter terugbouwen van het afgebrande Minang Kabauhuis en door plannen voor een horecavestiging (strandbadpaviljoen) aan de westkant van de plas.



Strandbadpaviljoen

Het strandbadpaviljoen wordt gepresenteerd als uitzondering op het conserverend bestemmen van bos en park. Een goede motivering ontbreekt echter, aangezien de verwijzing in hoofdstuk 3.9 naar het Integraal Structuurplan Buitenruimte (ISB) geheel achterhaald is.

Ook de commentaren op de reacties van de Provinciale Planologische Commissie (PPC) en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDVM) hierover zijn onvoldoende.

De vraag van PPC en RDVM naar een meer specifieke beschrijving van de betekenis van het bos verdient beantwoording. Het bos is een uniek groot volkspark met een ideëel en een cultureel doel, een bekoorlijke buitenruimte van bos, natuur, park, grasvelden en plas, waar de burgers met hun gezinnen kunnen ontspannen en recreëren. De beleving van het gebied overeenkomstig de doelstelling is door diverse factoren beperkt, de boven het groen uitstekende hoogbouw, het verkeerslawaai en de toegenomen "privatisering" van delen van het gebied.

Een groot restaurant, zeker op deze plaats, is juist niet waar het bos voor is bestemd. De naam strandbadpaviljoen is misleidend omdat er noch sprake is van een paviljoen, noch van een strandbad. Bovendien zal de geluidsoverlast toenemen en zal de lichtuitstraling 's avonds de beleving van het bos schaden. De mededelingen over de financiering zijn onjuist. De mogelijkheid tot horecavestiging zou uit het plan geschrapt moeten worden.

Voorstel

Hetgeen de heer Blussé van Oud Alblas opmerkt, heeft voor een deel te maken met de wijze waarop het bos beheerd wordt. Dat is geen aspect dat in een bestemmingsplan kan worden geregeld. In het verleden gerealiseerde bouwwerken zijn in het bestemmingsplan bestemd voor de functie die ze hebben.

De mogelijkheid van een strandbadpaviljoen is een bouwmogelijkheid die door dit bestemmingsplan wordt geïntroduceerd; in zoverre heeft de heer Blussé van Oud Alblas gelijk.

In het ISB van 2001, waarin de deelgemeente de hoofdlijnen van de gewenste ontwikkelingen voor de komende 10 jaar heeft vastgelegd, wordt deze uitbreiding echter reeds genoemd als een in ontwikkeling zijnde uitbreiding van de horeca (ISB blz. 43). Ontwikkelen van dit strandbadpaviljoen werd gezien als een van de mogelijkheden tot het optimaliseren van de westelijke plasoever. (ISB blz. 36.) Het ISB is (op het beleid rond zeilschool Van Gent na) een van de onderdelen van het beleidskader waarbinnen dit bestemmingsplan is ontwikkeld.

De naam strandbadpaviljoen is niet meer dan een term voor een nabij het strandbad te vestigen horecavoorziening. Het gaat te ver om hier van misleiding te spreken. Dat de geluidsoverlast kan toenemen en de lichtuitstraling 's avonds de beleving van het bos kan schaden is denkbaar, maar inherent aan de keuze voor horeca op deze locatie.

In het verleden zijn reeds diverse plannen voor deze locatie aan de orde geweest. Zeer onlangs is een aangepast plan ingediend, dat past in het ontwerpbestemmingsplan.

De 10 vereiste parkeerplaatsen zouden middels een parkeereis-overeenkomst gevonden kunnen worden op het nabijgelegen parkeerterrein. Bij de aanleg van dit parkeerterrein is reeds rekening gehouden met de realisatie van de horecavestiging.



Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Villa

De kavel waarop een villa gebouwd mag worden (Hoofdstuk 4.5) ligt op een in het oog vallende plaats bij de oostelijke ingang van het bos. Juist daar is instandhouding van de groene integriteit van het bos extra gewenst. Wegbestemmen van deze reeds 66 jaar niet gebruikte bouwmogelijkheid ligt voor de hand.

Voorstel

Omdat het om een conserverend plan gaat, zijn bestaande bebouwingsmogelijkheden overgenomen.
Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Ad 2

Mevrouw Schaap Enterman laat namens mevrouw C.A.J. Kock, Plaszoom 364 weten dat mevrouw Kock sinds 1983 op dit adres woont, sinds 1989 als hoofdhuurder van deze in de voormalige karottenfabriek gerealiseerde woning.

De bestemming van het pand is "maatschappelijke voorzieningen", waarbij een dienstwoning van maximaal 81 m² is toegestaan.

Niet is duidelijk waarvoor de karottenfabriek gebruikt zal gaan worden; er is dan ook geen noodzaak om de woning als dienstwoning te bestempelen.

Verzocht wordt om de woning een reguliere woonbestemming te geven, de bestemming "maatschappelijke voorzieningen" te beperken tot expositie-/vergaderruimte en een zeilschool of iets dergelijks uit te sluiten.

Voorstel

Omdat het hier om een conserverend bestemmingsplan gaat, is zoveel mogelijk de huidige bestemmingsregeling overgenomen. Het introduceren van een nieuwe woonbestemming zou in strijd zijn met dit idee en ook met het beleid zoals neergelegd in het ISB.

Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Ad 3

De watersportvereniging "Het Oosten" heeft bezwaren tegen vestiging van een strandbadpaviljoen aan de westzijde. Een dergelijk groot bouwwerk tast deze in het oog springende locatie sterk aan.

De wijze waarop thans vooral in groeps- en gezinsverband gerecreëerd wordt op het strandbad en de samenstelling van de bezoekers, staan een commercieel verantwoorde exploitatie van het strandbadpaviljoen in de weg.

Om het strandbadpaviljoen wel commercieel verantwoord te kunnen exploiteren is het nodig zich te richten op het aantrekken van een nieuwe doelgroep. (partijen, conferenties en vergaderingen). Dit zal leiden tot een grotere belasting van het gebied en vergt infrastructurele aanpassingen. In een gemeentelijke beleidsnotitie (DIV 2005.8734 PB) is extra parkeerbelasting bij het strandbad als ongewenst betiteld.



Voorstel

Het realiseren van horeca op deze locatie is een mogelijkheid die in dit bestemmingsplan wordt geïntroduceerd. Dat het gaat om een in het oog springende locatie is juist. Een particulier initiatief kan daardoor gehonoreerd worden. Indien zich een ontwikkelaar of exploitant aandient (en in het verleden is daar al sprake van geweest), dan zal deze zijn plan realiseren in de overtuiging dat daar exploitatiemogelijkheden voor zijn. Inderdaad zou een dergelijk initiatief kunnen leiden tot een nieuwe groep van bezoekers.

Dat horeca op deze locatie leidt tot grotere belasting van dit gebied is juist. Dat deze belasting onaanvaardbaar is, valt niet op voorhand aan te nemen. Bij de aanleg van het parkeerterrein is rekening gehouden met realisatie van een horecavestiging. Niettemin zal op mooie zomerse dagen, de parkeergelegenheid niet voldoende zijn voor alle bezoekers, maar dat is nu ook al zo en geldt voor alle locaties waar pieken in de bezoekersaantallen optreden. Daarmee rekening houden bij de aanleg van een parkeerterrein zou een onaanvaardbare aanslag op het groen betekenen.

De genoemde beleidsnotitie is niet meer dan de weergave van een informeel overleg tussen wethouder Janssens en vier vertegenwoordigers van watersportverenigingen aan de Kralingse Plas waarbij is gesproken over de mogelijkheden voor het instandhouden van een zeilschool aan de Kralingse Plas. Een algemene opmerking over parkeerbelasting zoals wordt gesuggereerd, valt daaruit niet af te leiden.

Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Ad 4

De scoutingvereniging Stella Maris meldt de reeds ondervonden geluid-, stank- water- en parkeeroverlast tengevolge van het aangelegde parkeerterrein.

Eveneens ondervindt Stella Maris hinder van het deponeren van menselijke uitwerpselen in het naast het scoutingterrein gelegen stuk bos aan het strandbad.

Vestiging van een strandbadpaviljoen zou deze problemen versterken.

Voorstel

De genoemde klachten betreffen het beheer en worden niet geregeld in een bestemmingsplan.

Dat realiseren van nog een horecavestiging leidt tot grotere belasting van dit gebied is waarschijnlijk, maar dat deze onaanvaardbaar is, valt niet op voorhand aan te nemen. Er zou zelfs sprake kunnen zijn van een betere sociale controle bij realisatie van deze horecavestiging.

In het strandbadpaviljoen komt een gedeelte voor de strandwachten waarin openbare toiletten en douches zijn opgenomen. Verwacht mag worden dat het gebruik van de bosjes als toilet daardoor minder wordt.

Wij stellen voor het plan niet aan te passen.



Ad 5

De Stichting de Kralingse Snuif en Specerijencompagnie heeft ten doel de instandhouding van de historische (ambachtelijke) verwerking van snuiftabak, het verwerven van kennis over (de geschiedenis van) het verwerkingsproces en de snuif- en specerijenmolens rond de Kralingse Plas.

Windvang

In dat verband is het gewenst dat de molens "De Ster" en "De Lelie" in optimale conditie verkeren. De molenbiotoop is een bron van zorg, met name de windvang. Weliswaar is de windaanvoer vanuit het westen door de open plas verzekerd, maar wordt de afvoer beperkt door de bomen in het oosten. Wind vanuit de andere richtingen wordt door deze bomen belemmerd.

De in het plan opgenomen molenbeschermingszone gaat uit van de 1 : 30-regel voor het binnenstedelijk gebied (per 30 meter afstand mag 1 meter hoger worden gebouwd). De Kralingse Snuif en Specerijencompagnie meent dat hier de 1 : 100-regel voor het buitengebied dient te worden toegepast.

Voorstel

Op blz. 43 van het ISB staat vermeld dat niet volledig aan de eisen van de molenbiotoop kan worden voldaan door de aanwezigheid van bomen ten noordoosten en zuidwesten van de molens. Dit wordt herhaald in hoofdstuk 4.9 van het bestemmingsplan.

Lagere beplanting in het noordoosten en zuidwesten zou inderdaad leiden tot een verbetering van de windvang. Zowel bos als molens zijn echter waardevol; een grootschalige kap is dan ook niet aanvaardbaar. Omdat de meest voorkomende windrichting zuidwest is, zijn het met name de bomen langs de Kralingse Plaslaan die de wind tegenhouden.

In het kader van het bosbeheer wordt hier rekening mee gehouden.

Niet kan worden volgehouden dat het hier een buitengebied in planologische zin betreft. Het Kralingse Bos is een stadspark en als zodanig onderdeel van het stedelijk gebied.

Toepassen van de 1 : 100-regel (per 100 meter afstand mag 1 meter hoger worden gebouwd) zou teveel ten koste van het bos en de aanwezige bouw mogelijkheden gaan.

Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Zeilschool

Legalisering van de thans aanwezige zeilschool is acceptabel, maar in de voorschriften zijn te weinig regels opgenomen ter voorkoming van het ontstaan van een situatie als waarvan nu sprake is en die meer lijkt op een vuilnisbelt dan op een zeilschool. Regels dienen te worden opgenomen ten aanzien van aansluitingen op de openbare nutsvoorzieningen, de opslag van boten en ander materiaal en de maximumhoogte van de bebouwing.



Voorstel

De in het bestemmingsplan opgenomen regels hebben betrekking op de toegestane functie, de omvang van de locatie en de toegestane bebouwing. De wijze waarop iemand met zijn terrein om gaat wordt niet geregeld, tenzij hierdoor strijd met de bestemming of strijd met welstand ontstaat. Dit laatste aspect heeft echter alleen betrekking op bouwwerken. Slechts wanneer sprake is van uitgifte van grond of water zouden daarbij afspraken kunnen worden gemaakt over de wijze van inrichting. Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Karottenfabriek

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat het voormalig karottenfabriekje de bestemming "maatschappelijke voorzieningen" krijgt. Omdat het karottenfabriekje samen met de molens in een bedrijf gehuisvest is, zou dit als een complex bewaard moeten blijven. Voorgesteld wordt om aan de onder 4.6 vermelde tekst toe te voegen dat een deel van het karottenfabriekje bestemd blijft om als tentoonstellingsruimte te dienen.

Voorstel

Hetgeen gevraagd wordt, betekent een beperking van wat de bestemming "maatschappelijke voorzieningen" toelaat. Gebruik als tentoonstellingsruimte is mogelijk, maar mocht dat om wat voor reden ook niet mogelijk blijken, dan is ook ander gebruik ten dienste van sociale, culturele, educatieve of recreatieve voorzieningen, dan wel ten behoeve van de openbare dienst mogelijk. Beperking van de mogelijkheden is niet raadzaam. Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Ad 6

Het Gilde van Vrijwillige Molenaars dient de belangen van de molens in Nederland.

Windvang

Het Gilde is van mening dat het Kralingse Bos als buitengebied moet worden beschouwd. Daarom is het gewenst dat voor de molens "De Ster" en "De Lelie" voor wat betreft de windvang de 1 : 100-regel voor het buitengebied dient te worden toegepast. Onderbouwing hiervoor is te vinden in het RPR 2010 en in het ISB.

Voorstel

Verwezen zij naar het commentaar ad 5. De onderbouwing in ISB en RPR 2010 voor uitbreiding van de windvang is daarin niet te vinden. Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Zeilschool

Regels dienen te worden opgenomen ten aanzien van aansluitingen op de openbare nutsvoorzieningen, de opslag van boten en ander materiaal en de maximumhoogte van de bebouwing.



Voorstel

Verwezen zij naar het voorstel ad 5.

Karottenfabriek

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat het voormalig karottenfabriekje de bestemming "maatschappelijke voorzieningen" krijgt. Omdat het karottenfabriekje samen met de molens in een bedrijf gehuisvest is, zou dit als een complex bewaard moeten blijven. Voorgesteld wordt om aan de onder 4.6 vermelde tekst toe te voegen dat een deel van het karottenfabriekje bestemd blijft om als tentoonstellingsruimte te dienen.

Voorstel

Verwezen zij naar het voorstel ad 5.

Ad 7

De Bewonersvereniging "Kralingen Oost" (BKO) vertegenwoordigt 1.100 huishoudens.

De BKO heeft de volgende bezwaren:

Strandbadpaviljoen

Voor het strandbadpaviljoen is in 2003 al sprake geweest van een artikel 19 WRO-procedure.

De BKO heeft zich toen tegen iedere bebouwing in het bos, en zeker tegen een horecagelegenheid, uitgesproken. In 2005 is dit standpunt nog eens herhaald.

Het Integraal Structuurplan Buitenruimte (ISB) spreekt enerzijds over "handhaving van bestaande horecavoorzieningen" maar noemt anderzijds wel een nieuw strandbadpaviljoen. Dat het strandbadpaviljoen zou passen in het deelgemeentelijk beleid is dus niet zo zeker.

Naar de mening van de BKO is er geen enkele noodzaak tot het mogelijk maken van een nieuwe grote horecavestiging.

Voorstel

Verwezen zij naar het voorstel ad 1.

Villa

Ook de bouw van een villa, zoals vermeld in hoofdstuk 4.5, binnen de bestemming "Woningen vrijstaand I" is ongewenst. Dit gebied moet groen blijven.

Voorstel

Verwezen zij naar het voorstel ad 1.

Homoscene

De BKO maakt bezwaar tegen het niet noemen van de homoscene. De homoscene in het Kralingse Bos manifesteert zich door de aanwezigheid van een naaktstrand en door prostitutie langs de Beatrixlaan.

Opgenomen zou moeten worden dat het naaktstrand wordt opgeheven en dat een mogelijke gedoogsituatie beëindigd wordt.



Voorstel

De situatie rond de Prinses Beatrixlaan is bekend en er wordt handhavend op getreden door de politie en boswachters. De homo-problematiek en andere overlast, zoals prostitutie, zijn opgenomen in de deelgemeentelijke wijkveiligheids-actieprogramma's. Het bestemmingsplan kan deze aspecten niet regelen.

Het naaktstrand nabij de heemtuin is specifiek voor naaktrecreanten bedoeld en als zodanig ingericht. In de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van Rotterdam is dit gebied voor naaktrecreatie aangewezen. Sinds vorig jaar is het naaktstrand visueel afgeschermd door beplanting en ook fysiek afgescheiden door een gracht die om het strand gegraven is. Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Ad 8

Toegankelijkheid

De Wetrol-groep wijst op de passage in hoofdstuk 3.8 van de toelichting: *"De jachthavens en de daaraan gelieerde watersportbedrijven beslaan 15% van de totale plasoever. De voorzieningen stimuleren het gebruik van de plas en leveren met de vele boten en activiteiten een levendig schouwspel. Zij zijn voor gebruikers toegankelijk middels een rondweg achter het Langepad en vanaf de Kralingse Plaslaan."*

De scoutinggroep Wetrol heeft haar toegang echter niet vanaf de rondweg achter het Langepad of de Kralingse Plaslaan, maar via het pad dat vanaf het parkeerterrein naar de landtong loopt.

Deze formulering zou aangepast moeten worden.

Voorstel

De aangehaalde tekst uit het bestemmingsplan betreft opmerkingen van algemene aard met betrekking tot de toegankelijkheid van jachthavens en daaraan gelieerde watersportbedrijven. De ontsluiting als benoemd in de reactie van Wetrol wordt in dit bestemmingsplan niet uitgesloten en er is geen aanleiding om de door Wetrol aangegeven specificatie op te nemen in de tekst.

Het pad dat de Wetrol-groep met het Langepad verbindt, is overigens maar van geringe lengte.

Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Strandbadpaviljoen

Het begin van de toegangsweg naar het terrein van Wetrol bevindt zich daar waar het ontwerpbestemmingsplan een horecavoorziening mogelijk maakt. Deze ontwikkeling is ongewenst, omdat toenemende drukte en onveiligheid wordt verwacht terwijl het nut van een dergelijke voorziening twijfelachtig is.

Mocht het strandbadpaviljoen er toch komen, dan dienen garanties gegeven te worden voor de bereikbaarheid van het Wetrol-terrein.



Voorstel

Voor wat betreft het opnemen van de mogelijkheid tot nog een horecavestiging zij verwezen naar het commentaar ad 1 en 3. Een inrichtingsplan voor deze omgeving is reeds gedeeltelijk uitgevoerd. Inmiddels is een bouwaanvraag ingediend; na realisatie daarvan zal het huidige onverharde pad dat naar Wetro leidt aangepast en (in ieder geval gedeeltelijk) verhard worden.

Tijdens en na de bouw zal de bereikbaarheid van reeds aanwezige gebruikers van het gebied gewaarborgd zijn.

Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Ad 9

De Watersportvereniging "Rotterdam" merkt, mede namens de KRZV "De Maas", R.Z.V., KZC en "Aeolus" op, dat een te bouwen strandbadpaviljoen een bedreiging voor de directe omgeving betekent.

Er zijn in en rond het bos meer dan voldoende horecafaciliteiten. De wijze waarop thans vooral in groeps- en gezinsverband gerecreëerd wordt op het strandbad en de samenstelling van de bezoekers, staan een commercieel verantwoorde exploitatie van het strandbadpaviljoen in de weg.

Om het strandbadpaviljoen wel commercieel verantwoord te kunnen exploiteren is het nodig zich richten op het aantrekken van een nieuwe doelgroep. (partijen, conferenties en vergaderingen). Dit zal leiden tot een grotere belasting van het gebied en vergt infrastructurele aanpassingen. In een gemeentelijke beleidsnotitie (DIV 2005.8734 PB) is extra parkeerbelasting bij het strandbad als ongewenst betiteld.

Voorstel

Verwezen zij naar het voorstel ad 3.

Ad 10

De heer Van Gent zet vraagtekens bij de afspraak om de huidige situatie van de zeilschool aan de oostelijke oever in het bestemmingsplan in te passen.

Hij baseert zich daarbij op het volgende:

- Nieuwbouw op de wal was in **1987** toegezegd door het OBR, maar werd onmogelijk doordat splitsing van het terrein van het restaurant door het OBR niet tijdig was afgehandeld.
- In **1997** moest de beperkte walaccommodatie noodgedwongen op pontons worden geplaatst.
- Op 11 december **2003** werd de helft van de aanwezige accommodatie verwoest.

De situatie per 1997 of na 2003 is als basis voor inpassing onjuist.

Uitgegaan zou moeten worden van de situatie van voor 1987 met de mogelijkheid een zeilschool te exploiteren die voldoet aan de huidige en aan de toekomstige eisen.

De heer Van Gent noemt ter onderbouwing 10 plannen en een haalbaarheidsonderzoek en hoopt dat de gemeente mee, in plaats van tegen wil werken.



Hij is niet bereid de schijn op te houden achter de omschrijving in het bestemmingsplan te staan. Ook is hij niet bereid het echte City Sailing Centrum te moeten blijven bevechten bij een tegenstribbelende deelgemeente.

Vervolgens stelt de heer Van Gent acht (retorische) vragen waarop het antwoord steevast "dS+V" is en die zijns inziens hebben geleid tot de trage gang van zaken en de regeling in dit bestemmingsplan.

Hij verzoekt de gemeenteraad om aan deelgemeente "Kralingen-Crooswijk" de bevoegdheid over bos en plas te ontnemen en het bestemmingsplan pas vast te stellen wanneer er een oplossing voor het 'zeildossier' is en wanneer een taskforce haar werk inzake het City Sailing Centrum heeft afgerond.

Verder richt de heer Van Gent zijn pijlen op wethouder Janssens, die zich niet meer met dit dossier zou mogen bemoeien, en op de deelgemeente, die weigert om het zeilcentrum een vergunning te geven en een advies van de ombudsman negeert.

De heer Van Gent voegt een hoeveelheid bijlagen toe, waaronder een "inleiding bij de zienswijzen", waarvan niet duidelijk is bij welk van de drie door hem ingediende zienswijzen ze horen. Aangenomen wordt dat deze op alle drie betrekking hebben.

Voorstel

Het als "watersport jachthaven III" aangegeven gebied is, na overleg met de heer Van Gent, iets verruimd. Ook het voorschrift is aangepast en zal komen te luiden:

Voor zover de gronden zijn aangewezen voor "watersport, jachthaven III" mogen ze voor ten hoogste 2.200 m² aaneengesloten gebruikt worden als jachthaven en zeilschool en mogen de in het eerste lid onder b en c bedoelde bouwwerken ten hoogste 550 m² in beslag nemen, waarbij geen water gedempt mag worden. De op de plankaart aangegeven bouwhoogte is 3.5 meter.

Met betrekking tot de bijlagen zij opgemerkt dat deze, gezien hun inhoud en structuur geen aanleiding tot commentaar geven.

Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Ad 11

Namens de Stichting Behoud Openbare Zeilschoolfaciliteiten merkt de heer Van Gent op dat de stichting niet in het kader van artikel 10 BRO is benaderd.

Naar zijn mening is de vraag van de PPC om nadere motivatie voor het wegbestemmen van de zeilschool opzettelijk niet correct beantwoord, omdat dan inzicht gegeven zou worden in de wijze waarop het ontwerpbestemmingsplan tot stand is gekomen.

De heer Van Gent geeft daarom uitgebreid en in chronologische volgorde aan hoe het ontwerpbestemmingsplan tot stand is gekomen, waarbij hij alle betrokken personen en instanties noemt.

Hij spreekt hierbij van zwarte bladzijden in de Rotterdamse democratie en geeft de gemeenteraad de kans om witte bladzijden daartegenover te zetten door een totaaloplossing in het bestemmingsplan op te nemen.

De heer Van Gent is bereid af te zien van procederen mits:

- zijn pensioen geregeld is;



- het zeilcentrum onder de verantwoordelijkheid van Henk van Gent blijft;
- de gemeente een City Sailing Centrum bouwt dat eigendom van de gemeente (OBR) wordt;
- de gemeente een zodanige structurele samenwerking met het City Sailing Centrum opzet, dat daarmee huur en onderhoud van de accommodatie kunnen worden betaald.

Voorstel

De heer Van Gent heeft in het kader van de inspraak de gelegenheid gekregen en genomen om commentaar te geven. Er was en is geen enkele reden om hem of de Stichting Behoud Openbare Zeilschoolfaciliteiten als partner in het overleg ex artikel 10 van het besluit op de Ruimtelijke Ordening te betrekken.

Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Ad 12

Namens de Stichting City Sailing Rotterdam merkt de heer Van Gent op dat een laagdrempelige zeilschool van belang is voor alle andere organisaties aan de Kralingse Plas. Dat een zeilschool aan de zuidwest-zijde van de plas niet wenselijk is, zou moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan. De bestemming zoals die nu in het voorschrift staat, zou echter moeten worden aangepast met name omdat het bouwen op pontons en een bebouwingspercentage van 2 niet toereikend is voor een goede zeilschool.

De stichting, noch andere organisaties rond de Kralingse Plas zijn in het kader van artikel 10 BRO benaderd. Met de wettelijke procedures zou zorgvuldiger, maar ook redelijker moeten worden omgegaan.

Voorstel

Verwezen zij naar de voorstellen ad 10 en 11.

Ad 13

Namens Henk van Gent, Zeilcentrum Henk van Gent, maakt mr. Van Dam een aantal opmerkingen over het tot stand komen van het ontwerpbestemmingsplan en de wijze waarop de zeilschool daarin is opgenomen.

Totstandkoming

De heer van Dam vraagt zich af waarom het dagelijks bestuur van de deelgemeente Kralingen-Crooswijk om advies is gevraagd. Hij voegt ter onderbouwing een brief van Hoofd Juridische Zaken dS+V en het antwoord van het dagelijks bestuur bij. Eveneens voegt hij als bijlage bij een kopie van de agendapost van directeur dS+V aan het college.

Naar zijn mening is hier sprake van strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur.

Voorstel

De bijgevoegde correspondentie behoorde niet tot hetgeen ter inzage lag. Bovendien betreft het hier geen openbare stukken. Er is dan ook geen aanleiding hierop in te gaan.



De als bijlage 3 genoemde brief aan de raad is overigens niet bijgevoegd; als bijlage 3 is een brief van het dagelijks bestuur van Kralingen-Crooswijk opgenomen.

Zeilschool

Nog niet is voorzien in de bij het zeilcentrum behorende horeca, een voorziening die in het verleden door het gemeentebestuur in het vooruitzicht is gesteld.

Bij brief van 26 juli 2005 (datumstempel 27 juli) van het toenmalig college is aan de gemeenteraad een ontwerpbestemmingsplan toegezonden; bij deze brief was bijgevoegd een voorontwerp-bestemmingsplan Kralingse Bos "juli 2005".

Naar aanleiding van zijn verzoek daartoe kreeg Henk van Gent toegezonden een exemplaar "augustus 2005". Dit is ook de versie die ter inzage ligt. In de brief van 27 juli wordt gemeld dat in het ontwerp in de bestemmingsregeling voor de zeilschool nog zal worden opgenomen dat de bebouwing uitsluitend op pontons kan geschieden. Zulks is gebeurd, maar ten onrechte omdat het zeilcentrum vanouds bestaat uit vaste steigers, vlonders en terrassen, naast accommodatie aan de wal. Bovendien bestaat het zeilcentrum uit diverse accommodatie- en opslagruimte die op 11 december 2003 door de gemeente op onrechtmatige wijze zijn verwijderd. Bovendien is er een kantoorship.

Naast pontons zouden meer delen op palen moeten kunnen staan. Het bebouwingspercentage van 2 is te laag evenals de maximumhoogte van 3.5 meter.

Naar de mening van de heer Van Dam zou zeilschool Henk van Gent op vijf aangegeven plaatsen in de toelichting genoemd moeten worden, waar dit nu niet het geval is. De op blz. 28 ingetekende zeilschool dient te vervallen

De oppervlakte is op de plankaart te klein ingetekend; het plan van aanpak van het City Sailing Centrum en het plasmolenclusterplan leveren de aanzet tot de juiste omvang. Samen met café-restaurant "de Tuin" is tot een opzet voor de toekomst gekomen waarbij ook de voormalige karottenfabriek dient te worden betrokken, zodat ook accommodatie aan de wal kan worden gevonden.

Voorstel

Voor wat betreft de regeling in het bestemmingsplan zij verwezen naar het voorstel ad 10.

Er is nooit sprake geweest van horeca op deze locatie; in het kader van de zeilschool kan, mits aan de daarvoor bestaande eisen wordt voldaan, voedsel en drank verstrekt worden.

Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Strandbadpaviljoen

De omschrijving in artikel 3 dat een horecavestiging is toegestaan nabij de jachthaven met een bebouwd oppervlak van 400 m² en een hoogte van 8,5 meter is te vaag, omdat niet duidelijk is waar precies het strandpaviljoen is toegestaan. Nu kan niet beoordeeld worden in hoeverre die vestiging problemen geeft ten aanzien van het zicht.



Daarnaast zal een gebouw van dergelijke omvang de wind voor zeilers wegnemen.

Het vestigen van horeca aan deze zijde is onterecht, indien dat de reden is dat zeilschool Henk van Gent geen horeca mag bevatten.

Voorstel

De constatering dat nu niet beoordeeld kan worden in hoeverre die vestiging problemen geeft ten aanzien van het zicht en het wegnemen van wind voor zeilers is juist. Pas bij het indienen van de bouw aanvraag kan bezien worden wat de feitelijke consequenties zijn. Juist om wat te kunnen "schuiven" is op de plankaart alleen een aanduiding gegeven.

Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Onontplofte projectielen

De stelling in de toelichting, dat langs de Plaszoom in de ondergrond aanwezige onontplofte projectielen geen gevaar vormen, wordt niet onderbouwd. Onderzoek moet worden gedaan en eventuele maatregelen moeten worden genomen.

Voorstel

De betreffende passage hoofdstuk 6.5, is geen stelling maar het gemeentelijke standpunt inzake projectielen die zich in de bodem bevinden. Zolang het geen bouwlocatie betreft of de locatie anderszins buitensporig zou worden belast, is er geen reden om nader onderzoek te doen dan wel maatregelen te nemen

Ambtelijke aanpassingen

Wij stellen voor de volgende aanpassingen op plankaart en in toelichting en voorschriften aan te brengen.

Een aanvulling van het bestemmingsplan is nadien noodzakelijk gebleken:

1. recent is komen vast te staan dat Gedeputeerde Staten, die het vastgestelde bestemmingsplan ter goedkeuring zullen ontvangen het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) op het onderdeel afstandsnormen voor LPG-tankstations anders interpreteren dan directeur dS+V dit deed;
2. door het Ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam is op 22-11-05 het groepsrisico langs de A16 berekend. Daardoor is er nu actuelere informatie beschikbaar;
3. de eisen die Gedeputeerde Staten stellen aan een goede weergave van de (onderzoeken naar) de luchtkwaliteit in een bestemmingsplan zijn aangescherpt.

Afstandsnormen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) 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:



1. als in de milieuvergunningen is vastgelegd dat er niet meer dan 1.000 m³ LPG per jaar mag worden verkocht geldt een veiligheidscontour van 45 meter rondom het vulpunt (dit is een berekende 10⁻⁶-plaatsgebonden risicocontour);
2. bij een doorzet tot 1.500 m³ LPG per jaar ligt de veiligheidscontour op 110 meter rondom het vulpunt;
3. bij een doorzet van meer dan 1.500 m³ moet de veiligheidscontour worden berekend.

Indien geen doorzet in de milieuvergunning is opgenomen dient een contour van 110 meter te worden aangehouden tenzij de doorzet meer dan 1.500 m³ bedraagt.

Omdat voor wat betreft het verkooppunt voor motorbrandstoffen aan de Prinsenlaan nog geen doorzet van 1.000 m³ LPG in de milieuvergunning is vastgelegd, geldt rondom het vulpunt een 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour van 110 meter. Omdat binnen die veiligheidscontour enkele gebouwde sportvoorzieningen (beperkt kwetsbare objecten) zijn gelegen, was in eerste instantie afgezien van verruiming naar 110 meter en was, op basis van de bekende doorzetgegevens en vooruitlopend op een aan te passen milieuvergunning, een contour van 45 meter aangegeven. De gebouwde sportvoorzieningen zouden dan buiten de contour liggen.

Van de zijde van Gedeputeerde Staten is meegedeeld dat dit niet conform de Bevi is; indien de doorzet niet is opgenomen in een milieuvergunning moet een contour van 110 meter worden aangehouden. Vasthouden aan een contour van 45 meter zal leiden tot onthouding van goedkeuring aan het gedeelte binnen een (fictieve) veiligheidscontour van 110 meter.

Wij stellen voor aan de wens van Gedeputeerde Staten tegemoet te komen door alsnog een contour van 110 meter aan te geven.

Omdat de dan binnen die veiligheidscontour gelegen sportvoorzieningen beperkt kwetsbare objecten zijn, is er geen sprake van een saneringssituatie. Er wordt derhalve voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico en er is geen aanleiding om een doorzet van 1.000 m³ in de milieuvergunning vast te leggen.

Wij stellen voor de plankaart daartoe aan te passen door ook rond het aan de Prinsenlaan gelegen verkooppunt voor motorbrandstoffen een cirkel met een diameter van 110 meter vanaf het vulpunt op te nemen. De tekst van hoofdstuk 6.5 (externe veiligheid) van de toelichting ware aan te passen door daarin de volgende tekst op te nemen.

Indien kwetsbare objecten binnen de 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour zijn gelegen is sprake van een saneringssituatie die voor 2010 moet zijn opgelost. Bij beperkt kwetsbare objecten is er alleen sprake van een saneringssituatie indien deze zijn gelegen binnen de 10⁻⁵ plaatsgebonden risicocontour rondom het LPG-vulpunt, hiervan is geen sprake. Er wordt derhalve voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico en er is geen aanleiding om een doorzet van 1.000 m³ in de milieuvergunning vast te leggen.



Wij stellen voor de voorschriften hiermee in overeenstemming te brengen door de tekst van artikel 11 (Verkooppunt voor motorbrandstoffen) te vervangen door een nieuwe tekst luidende:

Artikel 11 -Verkooppunt voor motorbrandstoffen

1. De gronden, aangewezen voor "verkooppunt voor motorbrandstoffen", zijn bestemd voor:
 - 1) een inrichting voor de verkoop van motorbrandstoffen - met 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;
 - 2) een LPG-vulpunt ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'LPG-vulpunt';
 - 3) een LPG-afleverzuil ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'LPG-afleverzuil';
 - 4) de bestemmingen "leiding" 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 250 m² en de maximum hoogte 4 meter mag bedragen;
 - b. van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, de maximum hoogte 8 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 d, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van ter zake is bepaald.

En aan artikel 2 (algemene bepalingen) een lid 6 toe te voegen luidende:

6 10⁻⁶-Plaatsgebonden Risicocontouren

Binnen de op de plankaart aangegeven 10⁻⁶- plaatsgebonden risicocontouren mogen geen 'beperkt kwetsbare objecten' en 'kwetsbare objecten' gerealiseerd worden;

Een nieuw artikel 19 (Wijziging) wordt, na vernummering van de volgende artikelen, toegevoegd luidende:

Artikel 19 - 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 de op de plankaart aangegeven 10⁻⁶ Plaatsgebonden Risicocontour LPG, waarbij deze contour kan worden verkleind dan wel opgeheven. Een en ander op voorwaarde dat de doorzet van LPG zoals deze is vastgelegd in de milieuvergunning daartoe aanleiding geeft respectievelijk blijkens revisie van de milieuvergunning de doorzet van LPG is stopgezet.



Bouwen in te wijzigen plangedeelte

- Het wijzigen van de in het eerste lid bedoelde contour is slechts toegestaan overeenkomstig een door Gedeputeerde Staten goedgekeurde wijziging van het bestemmingsplan.
- Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid ten behoeve van realisatie 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*
- 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 voornemen, 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 aanvragen om de verklaring van geen bezwaar aan Gedeputeerde Staten.

Luchtkwaliteit

De normen voor luchtkwaliteit zijn gegeven in het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het Besluit geeft normen voor de buitenlucht. 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. Gezien de steeds strengere en ook snel veranderende eisen die worden gesteld aan een goede weergave van de (onderzoeken naar) de luchtkwaliteit in een bestemmingsplan is het van belang de kans op onthouding van goedkeuring door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State zo klein mogelijk te houden. Wij stellen voor om hoofdstuk 6.3 (luchtkwaliteit) van de toelichting daartoe te actualiseren.

groepsrisico langs de A16

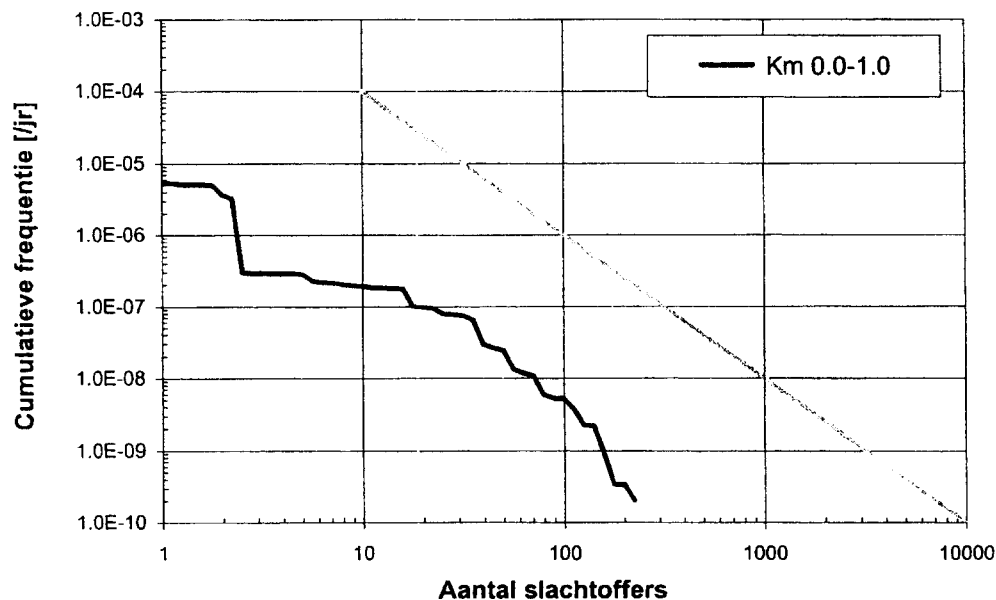
In het kader van het bestemmingsplan Het Lage Land Oud Prinsenland, dat aan de andere kant van de snelweg ligt, is door het Ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam op 22-11-05 het groepsrisico langs de A16 berekend.

Wij stellen voor om van dit rapport gebruik te maken om de passage omtrent het groepsrisico vanwege het transport gevaarlijke stoffen over de weg als volgt aan te passen en aan te vullen:



De onderstaande figuur is het resultaat van de berekening van het groepsrisico van de A16 ter hoogte van dit bestemmingsplan. De oriënterende waarde (grijze, schuine lijn in de grafiek) voor het groepsrisico wordt niet overschreden. Het groepsrisico wordt altijd berekend voor het aandachtgebied aan weerszijden van de (spoor)weg, in het bestemmingsplan Kralingse Bos gaat het derhalve om hetzelfde groepsrisico. Dit lage groepsrisico vindt de gemeente Rotterdam zonder meer acceptabel.

Groepsrisico A16 huidige situatie



Overdekte atletiekvoorziening

Wij hebben kennis genomen van de plannen om een overdekte atletiekhal in het plangebied te vestigen. Naar wij vernomen hebben zijn twee locaties in beeld: een locatie aan de westzijde nabij de bij PAC in gebruik zijnde atletiekbaan aan het Langepad en een locatie aan de oostzijde aan de overzijde van de Boszoom tussen de Lucie Vuylstekeweg en de Prinsenlaan.

Beide locaties hebben de bestemming "Speel- en Sportvoorzieningen"; een sporthal is hier niet mee in strijd. De locatie aan het Langepad kent een maximum bebouwingspercentage van 3% en een maximumhoogte van 7 meter, de locatie aan de Boszoom kent een maximum bebouwingspercentage van 5% en een maximumhoogte van 12 meter. Het mogelijk maken van de atletiekhal zou vrij eenvoudig kunnen door het percentage en de hoogte aan te passen.

Omdat het conserverende bestemmingsplan Kralingse Bos geen ontwikkelingen mogelijk maakt die van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit, is hier geen onderzoek naar gedaan. Het is duidelijk dat realisatie van een atletiekhal aan de Boszoom zo'n onderzoek wel vereist evenals een onderzoek naar externe veiligheid vanwege de nabijheid van de Rijksweg A20.



Omdat het kiezen van de locatie en het verlenen van een bouwvergunning tot de bevoegdheden van het dagelijks bestuur van de deelgemeente Kralingen-Crooswijk behoort, stellen wij voor, alleen dan de plankaart aan te passen, indien het dagelijks bestuur vóór de behandeling in uw raad heeft gekozen voor de locatie aan het Langepad.

Voorstel

Samenvattend stellen wij u voor, door vaststelling van het in ontwerp bijgevoegde besluit,

1. de ingediende zienswijzen niet over te nemen;
2. tekstuele en redactionele aanpassingen aan te brengen;
3. het bestemmingsplan "Kralingse Bos" gewijzigd vast te stellen conform de in de bijlage vervatte tekst en kaarten.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De Secretaris,

A.H.P. van Gils

De Burgemeester,

I.W. Opstelten

Behandelend ambtenaar: M van Kruiningen



De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 april 2007,
dS+V 07/1303;

de daarin opgenomen overwegingen en motivering tot de zijne makend;

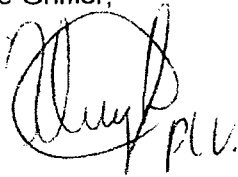
gelet op artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

Besluit:

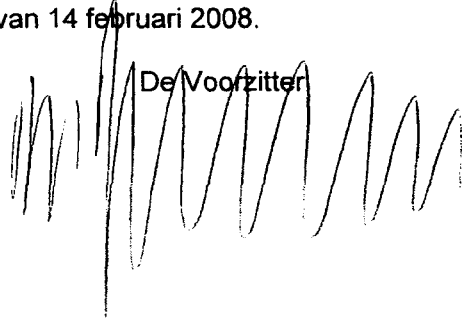
- 1) De indieners van de zienswijzen in hun zienswijzen te ontvangen.
- 2) Zienswijze 13 gedeeltelijk gegrond te verklaren en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren.
- 3) Het bestemmingsplan "Kralingse Bos" gewijzigd vast te stellen conform de in de bijlage vervatte en als zodanig gewaarmerkte toelichting en voorschriften, doch de plankkaart vast te stellen met dien verstande dat bij Plaszoom 350 (Zeilschool Henk van Gent) in het water, het gearceerde gedeelte met bestemming Watersport, H=3.5 vervangen wordt door H=4.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 februari 2008.

De Griffier,



De Voorzitter



Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. 16 SEP. 2008
nr. PZH-2008-770575

