



Gemeente Rotterdam
dS+V

BESTEMMINGSPLAN

VREEWIJK

Opgesteld door

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

Vastgesteld d.d. 18 februari 2010

Onherroepelijk d.d. 13 mei 2010

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Gekozen planopzet	5
1.3 Ligging en begrenzing	5
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2 Beleid	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Regionaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	10
2.5 Beleid deelgemeente	12
Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied	14
3.1 Archeologie	14
3.2 Cultuurhistorie	16
3.3 Stadsgezichten en Monumenten	19
3.4 Huidig gebruik	24
3.5 Ruimtelijke ontwikkelingen	25
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	28
4.1 Verantwoording van de gekozen bestemmingen	28
Hoofdstuk 5 Water	33
5.1 Beleidskader	33
5.2 Samenwerking met de waterbeheerder	34
5.3 Huidige watersysteem	34
5.4 De wateropgave	35
Hoofdstuk 6 Milieu	36
6.1 Beleid	36
6.2 Milieuzonering	36
6.3 Geluid	37
6.4 Luchtkwaliteit	41
6.5 Bodem	42
6.6 Externe veiligheid	43
6.7 Flora en Fauna	46
6.8 Duurzaamheid en energie	47
Hoofdstuk 7 Sociale veiligheid en leefbaarheid	49
Hoofdstuk 8 Handhaving	50

Hoofdstuk 9 Financiële uitvoerbaarheid	51
Hoofdstuk 10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
10.1 Vooroverleg	52
10.2 Inspraak	59
Bijlagen	62
Bijlage 1 Besluiten hogere waarden d.d. 19 sept. 2006 en 26 okt. 2009	63
Bijlage 2 Amendement-Hoogland inzake singel Langegeer	69
Regels	70
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	71
Artikel 1 Begrippen	71
Artikel 2 wijze van meten	77
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	78
Artikel 3 Bedrijf - 2	78
Artikel 4 Bedrijf - 3	79
Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening	80
Artikel 6 Gemengd - 1	81
Artikel 7 Gemengd - 2	83
Artikel 8 Groen	85
Artikel 9 Horeca	86
Artikel 10 Kantoor	87
Artikel 11 Maatschappelijk - 1	88
Artikel 12 Maatschappelijk - 2	89
Artikel 13 Maatschappelijk - 3	90
Artikel 14 Recreatie - Nutstuinen	91
Artikel 15 Recreatie - Schoolwerktuinen	92
Artikel 16 Sport - Manege	93
Artikel 17 Sport - Sport- en Speelterrein	94
Artikel 18 Tuin	95
Artikel 19 Verkeer - Erf	96
Artikel 20 Verkeer - Garageboxen	97
Artikel 21 Verkeer - Parkeergarage	98
Artikel 22 Verkeer - Spoorverkeer	99
Artikel 23 Verkeer - Verblijfsgebied	100
Artikel 24 Verkeer - Wegverkeer	101
Artikel 25 Water - 1	102
Artikel 26 Wonen	103
Artikel 27 Leiding - Riool	105
Artikel 28 Leiding - Hoogspanning	107
Artikel 29 Waarde - Archeologie	109
Artikel 30 Waarde - Cultuurhistorie	111

Artikel 31 Waterstaat - Waterstaatkundige functie	113
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	114
Artikel 32 Antidubbeltelbepaling	114
Artikel 33 Algemene bouwregels	115
Artikel 34 Algemene ontheffingsregels	116
Artikel 35 Algemene wijzigingsregels	117
Artikel 36 Algemene procedureregels	118
Artikel 37 Overige regels	119
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	120
Artikel 38 Overangsrecht	120
Artikel 39 Slotregel	121
Bijlagen	122
Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten categorie t/m 3.2	123

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het gebied Vreewijk is door de gemeente Rotterdam voorgedragen voor de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. Het gebied is in het kader van het Monumenten Selectie Project (MSP) geselecteerd om zijn waardevolle ruimtelijke structuur en monumentale panden. De besluitvorming van de aanwijzing ligt bij de staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen (OCW). Reeds eerder zijn Kralingen-Midden, Oud-Delfshaven, Noordereiland en het Scheepvaartkwartier als beschermd stadsgezicht aangewezen. Dit bestemmingsplan speelt al in op de te verwachten beschermde status. Het plan heeft een beschermend karakter waarmee beoogd wordt om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen die zouden kunnen leiden tot aantasting van het (nog aan te wijzen) beschermd stadsgezicht tuindorp Vreewijk.

Daarnaast speelt in Vreewijk de 'Inhaalslag bestemmingsplannen' een rol, de Rotterdamse operatie om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren. Het doel is om voor die gebieden waar weinig dynamiek voorkomt en er dus geen aanleiding is om verouderde bestemmingsplannen te herzien, het fysieke voorkomen en het gebruik van de stad weer opnieuw vast te leggen. De gemeenten zijn hiertoe wettelijk ook verplicht. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan elke 10 jaar te worden herzien.

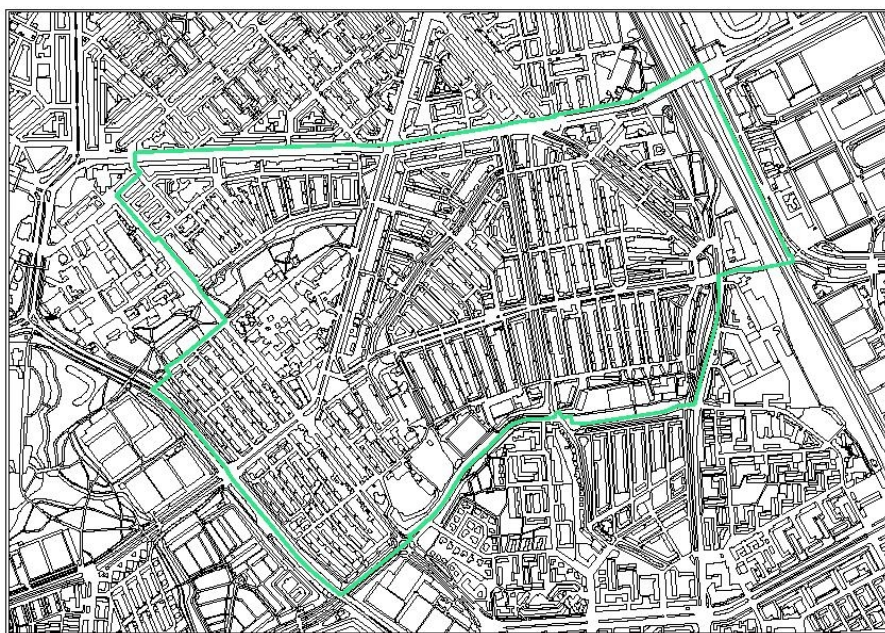
1.2 Gekozen planopzet

Dit nieuwe bestemmingsplan voor Vreewijk is voornamelijk conserverend (dat wil zeggen dat het bestemmingsplan de bestaande situatie vastlegt), maar het plan maakt ook enige nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Dat laatste geldt vooral voor het gedeelte Landbouwbouwt. De voorgestane herontwikkeling van dat gebied past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Dit nieuwe bestemmingsplan biedt wel een kader voor de herontwikkeling (sloop en nieuwbouw)

1.3 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen in de deelgemeente Feijenoord en behelst de hele wijk Vreewijk, met uitzondering van het Motorstraatgebied. Vanwege nog lopende planvorming is dit gebied buiten het plangebied gelaten.

Aan de noordzijde loopt de plangrens langs de Strevelsweg-Bree-Breeweg, aan de oostzijde is de grens van het plangebied getrokken langs het spoor tussen Rotterdam en Dordrecht en de Molenvliet. De zuidgrens van het plangebied wordt bepaald door de deelgemeentegrens met IJsselmonde en de westgrens door de Vaanweg-Pinksterweide-Dordtsestraatweg-Spastraat en Veldstraat.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is de Landbouwbuurt toegevoegd aan het plangebied.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het te beschermen gebied zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht:

Linker Maasoever uitbreidingsplan (139a)

vastgesteld: 02-06-1927, goedgekeurd: 20-12-1927, Kroonbesluit: 02-06-1928

Lombardijen (454)

vastgesteld: 30-10-1986, goedgekeurd: 23-06-1987, Kroonbesluit: 25-08-1989

Park West-Varkenoord (459)

vastgesteld: 17-09-1987, goedgekeurd: 02-02-1988

Vreewijk (460)

vastgesteld: 29-10-1987, goedgekeurd: 22-03-1988 (gedeeltelijk)

Buitendijk, Industrierrein - Laagjes (469)

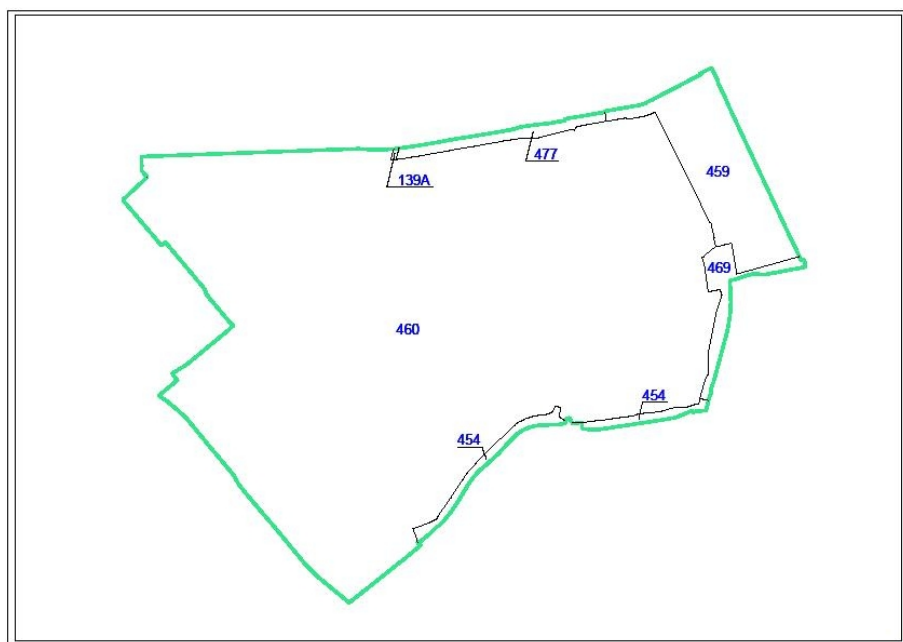
vastgesteld: 29-10-1987, goedgekeurd: 21-06-1988

Hillesluis (477)

vastgesteld: 29-06-1989, goedgekeurd: 31-10-1989

Hillesluis, 1^e wijziging (477)

vastgesteld: 15-01-1993, goedgekeurd: 20-04-1993, Kroonbesluit: 23-12-1993



Figuur 1.2 Overzichtskaart vigerende plannen

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

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

De Nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Daarbij hoort een aangepaste verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. Samenspel tussen overheden, maatschappelijke organisaties en burgers wordt nodig geacht om problemen effectief aan te pakken en kansen beter te benutten. Aan decentrale overheden en andere betrokkenen wordt - anders dan tot nu toe het geval was - meer ruimte gelaten om tot maatwerkoplossingen te komen. Verantwoordelijkheden worden daarbij zo dicht mogelijk bij burgers en betrokken partijen gelegd.

Als uitgangspunten van de Nota Ruimte gelden:

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

2.1.2 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoersplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer (1998) en is de opvolger van het Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV-2). In de Nota mobiliteit zijn de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor de komende vijftien jaar vastgelegd. Een duurzame samenleving is uitgangspunt.

De Nota Mobiliteit werkt het ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de Nota Ruimte, verder uit en beschrijft de hoofdlijnen van het nationaal verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Uitgangspunt daarbij is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur worden essentieel geacht om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

Permanente verbetering van de verkeersveiligheid door reductie van het aantal verkeersslachtoffers is een belangrijk punt in de Nota Mobiliteit. Daarnaast wordt kwaliteit van de leefomgeving nagestreefd door duurzame mobiliteit. Belangrijke thema's daarin zijn aandacht voor klimaat, luchtkwaliteit, geluid en natuur en landschap.

2.1.3 Nota Belvedere

Het beleid in de Nota Belvedere (Ministeries van OCW, VROM, LNV, V&W, 1999) is gericht op het scheppen van goede voorwaarden om de cultuurhistorische identiteit meer van invloed te laten zijn op de inrichting van de ruimte en expliciet te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen en -planvormingsprocessen. Het doel is tweeledig, enerzijds verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en anderzijds behoud van het cultureel erfgoed. Dit wordt onder andere bereikt door het herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit van zowel het stedelijk als het landelijk gebied, en het erkennen van deze kwaliteit als uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen. Het centrale thema is 'behoud door ontwikkeling'. In de Nota zijn zogeheten Belvederegebieden aangewezen. Dit zijn in cultuurhistorisch opzicht de meest waardevolle gebieden van Nederland waarbij wordt gestreefd om te komen tot een consistente inbreng vanuit het cultuurbeleid in het ruimtelijk beleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Nota Regels voor Ruimte

De Nota Regels voor Ruimte (vastgesteld 8 maart 2005) vormt samen met de streekplannen het beoordelingskader van Gedeputeerde Staten van Zuid Holland (GS) voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. Daarmee is de nota samen met de streekplannen het belangrijkste instrument om de provinciale ruimtelijke belangen te beschermen. Hierbij wordt er ruimte gegeven aan lokale overheden om de belangen van lokaal niveau op eigen wijze te beschermen en te ontwikkelen. In de streekplannen zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid en de bijbehorende opgave opgenomen. In deze nota is verwoord waaraan vanuit provinciale optiek gemeentelijke en regionale ruimtelijke plannen moeten voldoen om die opgave te kunnen verwezenlijken.

De Nota Regels voor Ruimte bevat beleidsregels als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Met deze regels wordt enerzijds een doelmatige vertaling van het algemene ruimtelijke beleid in gemeentelijke ruimtelijke plannen beoogd, anderzijds wordt aangegeven hoe GS met planbeoordeling willen omgaan. In deze nota zijn de regels aangegeven die voor GS van wezenlijk provinciaal belang zijn. In het zogenoemde Interimbeleid (vastgesteld door GS op 13 mei 2008) is het bestaande beleid zoals neergelegd in Nota Regels voor Ruimte bestendigd.

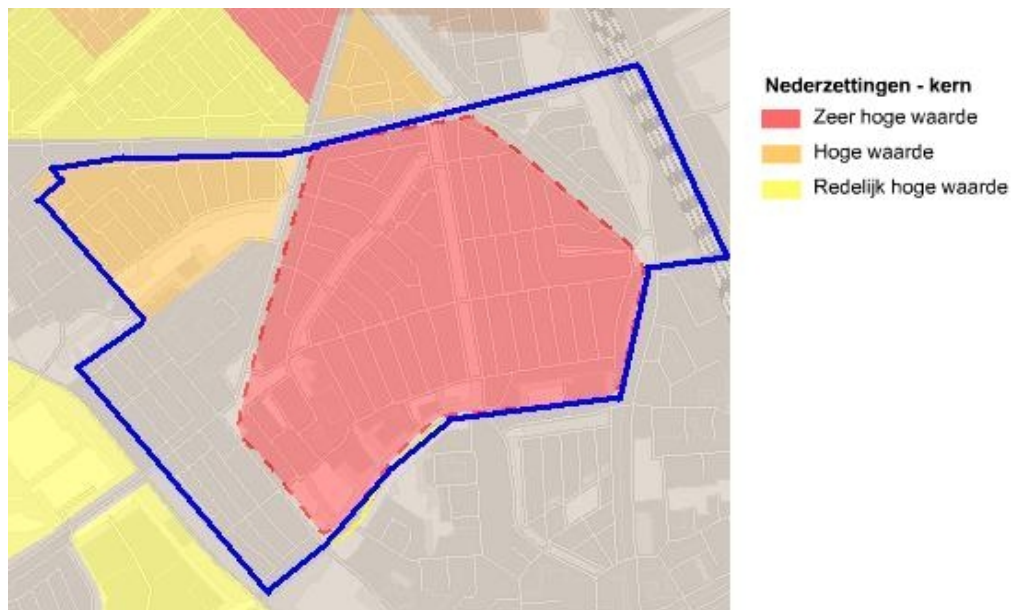
2.2.2 Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020

Het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR 2020) bestrijkt het grondgebied van alle bij de Stadsregio Rotterdam aangesloten gemeenten. Het betreft een strategisch ruimtelijk ontwikkelingsprogramma voor de regio Rotterdam voor de periode van 2005 tot 2020. Het RR 2020 is opgesteld door Provincie en de stadsregio en is in oktober 2005 vastgesteld. Het behelst een herziening van het Streekplan Rijnmond van de provincie Zuid-Holland en een uitvoeringsgericht Regionaal Structuurplan voor de stadsregio Rotterdam. De kern van het RR 2020 bestaat uit een tienpuntenplan voor de regio, bestaande uit vijf gebiedsgerichte en vijf thematische opgaven. In het RR 2020 zijn al deze punten uitgewerkt in strategische programma's en projecten.

Voor het plangebied van het bestemmingsplan Vreewijk zijn vanuit het RR2020 geen aandachtspunten aangegeven. Vreewijk wordt omschreven als stads- en dorpsgebied.

2.2.3 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)

De CHS (provincie Zuid Holland, 2002) biedt een overzicht in hoofdlijnen van het cultureel erfgoed van de provincie. Daartoe zijn de belangrijkste archeologische, historisch-landschappelijke en historisch-stedenbouwkundige structuren, patronen en terreinen op kaart gezet en gewaardeerd. De provincie heeft met de CHS een onderlegger willen verschaffen voor een integraal - in samenhang met overige beleidsvoornemens - en gebiedsgericht monumentenbeleid. Op deze kaart zijn de historisch waardevolle structuren en gebieden in drie kwaliteitsniveaus aangegeven; zeer hoge waarde, hoge waarde en redelijk hoge waarde. De kaart heeft een signaalfunctie bij het ontwerpen aan de stad. Op de kaart is reeds aangegeven dat Vreewijk momenteel in procedure is om aangewezen te worden als beschermd stadsgezicht. In het noord-westelijk deel van het plangebied is er sprake van een hoge waarde wat betreft de nederzettingen.



Figuur 2.1 Cultuurhistorische kaart (CHS) met contour plangebied

2.2.4 Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan

Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) 2002-2020 (vastgesteld) sluit aan bij de Nota Mobiliteit; een beheerste groei van de mobiliteit, waarbij de wensen van de mobilist het uitgangspunt zijn zonder afbreuk te doen aan leefbaarheid en verkeersveiligheid, gerealiseerd tegen aanvaardbare kosten. In het PVVP is het netwerk van weginfrastructuur opgebouwd uit schaalniveaus. De volgende schaalniveaus worden onderscheiden: (Inter)nationaal, randstedelijk, regionaal, agglomeratief en lokaal niveau.

2.3 Regionaal beleid

Zie voor RR2020 paragraaf 2.2. en voor het Regionaal verkeer- en Vervoersplan paragraaf 2.4.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurplan Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (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 havengebied ten westen van de Maastunnel (de Schiehaven-Müllerpier uitgezonderd) komt hierin niet aan de orde. Evenmin gaat het plan uitgebreid in op de ruimtelijke planvorming in de regio. Hiervoor bestaan andere plannen, zoals het Havenplan, het Streekplan van de provincie Zuid-Holland, het ROM-Rijnmond-programma en het rapport 'De Haalbare Kaart', dat zich richt op de ruimtelijk-strategische opgaven in de Stadsregio Rotterdam. Wel komen in het RPR 2010 de raakvlakken met het havengebied en de regio aan de orde. In het RPR2010 wordt geen specifiek beleid benoemd voor het onderhavige plangebied. Wel wordt Vreewijk zijdelings betrokken bij de verschillende projecten rond Zuiderpark, Ahoy en Zuidplein. Het doel is om bij de verschillende ontwikkelingen oog te hebben voor de omliggende wijken, waaronder Vreewijk, en deze bij het gebied te betrekken.

2.4.2 Stadsvisie Rotterdam

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 29 november 2007 door de Rotterdamse gemeenteraad. De stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030. De stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad.

Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op de onderwerpen wonen en economie en deze bepalen wat er de komende jaren op deze gebieden gebeurt in de stad. Veel van de kernbeslissingen zullen de komende vijftien jaar worden omgezet in de uitvoering van een aantal (bouw) projecten in de stad, waardoor Rotterdam over pakweg vijftien jaar inderdaad een sterke economie heeft en aantrekkelijke woongebieden kent, ook voor haar hoogopgeleide bewoners.

Op basis van effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad', de 'Very Important Projects', ofwel VIP-projecten. De wijk Vreewijk is niet opgenomen in één van de VIP-projecten. Het plangebied wordt beschreven in het hoofdstuk 'Dubbelslag op Zuid'. De dubbelslag behelst zowel het wegwerken van achterstanden als het benutten van kansen. Er zijn verschillende plannen opgesteld om de komende jaren het gebied ten goed te veranderen, afspraken hierover zijn vastgelegd in het Pact op Zuid. Dit is een gezamenlijk sociaal, fysiek en economisch investeringsprogramma tot 2015. De partijen (corporaties, deelgemeenten en gemeente Rotterdam) willen extra investeren in de wijken van Rotterdam-Zuid, inclusief Vreewijk. De belangrijkste doelen van het Pact zijn de selectieve migratie van midden- en hogere inkomens uit Zuid terug te dringen en de bewonerstevredenheid te vergroten.

Gelet op de schaal van de vraagstukken in deze wijken wordt ook een extra beroep gedaan op bijdragen van het Rijk. Dit biedt nieuwe impulsen voor de omliggende wijken en voor Vreewijk.

2.4.3 Woonvisie Wonen in Rotterdam (2003)

De gemeentelijke woonvisie beschrijft de aanpak van de huisvesting tot 2006 en de koers naar 2017. Het verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Om het woningaanbod substantieel om te vormen, is de eerste voorwaarde dat het bouwtempo omhoog gaat. Ook wil de gemeente het eigen woningbezit in de stad stimuleren. Verder wordt het verbeteren van woningen, woonomgeving, buitenruimte en voorzieningen nagestreefd waarvoor herstructurering de meeste aangewezen oplossing is. Tevens is de wenselijkheid aangegeven om in beperkte mate en onder strikte randvoorwaarden nieuwe woningen te realiseren in een hoogwaardige woonmilieu om mensen met hogere inkomens voor de stad te behouden. De woonvisie doet geen gebiedsgerichte uitspraken.

In 2007 is de visie geactualiseerd met "wonen in Rotterdam, geactualiseerde woonvisie 2007-2010". Het betreft een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De geactualiseerde woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

2.4.4 Verkeers- en Vervoersplan Rotterdam 2003-2020 (2003)

Het verkeer- en vervoersbeleid voor de stad Rotterdam is vastgelegd in het Verkeer- en Vervoersplan Rotterdam 2003- 2020 (VVPR). Voor de Stadsregio Rotterdam is het verkeer- en vervoersbeleid beschreven in het Regionale Verkeer- en Vervoersplan 2002- 2020 (RVVP). Het VVPR en het RVVP zijn in 2003 bestuurlijk vastgesteld en sluiten inhoudelijk nauw op elkaar aan. Het Rotterdamse verkeer- en vervoerbeleid staat in dienst van twee doelen: het stimuleren van de werkgelegenheid en het creëren van een aantrekkelijke woonstad.

Het verkeer- en vervoersbeleid is gericht op het ontsluiten van de economisch belangrijke plekken in de stad door het realiseren van stedelijke vervoerscorridors (stimuleren werkgelegenheid) en het creëren van stadsleefgebieden (aantrekkelijke woonstad). De basis van het Rotterdamse verkeer- en vervoernetwerk wordt gevormd door een spinnenwebstructuur. De routes tussen de rand van de stad én de routes tussen de verschillende subcentra onderling dienen van voldoende kwaliteit te zijn. Tussen de rand van de stad en de binnenstad worden stedelijke vervoerscorridors gecreëerd. Elke vervoerscorridor heeft een stadspoort, waar wegen, openbaar vervoer en fiets samenkomen en waar de overstap kan worden gemaakt tussen verschillende modaliteiten.

Stadsleefgebieden zijn aaneengesloten gebieden met een herkenbare stedenbouwkundige structuur, welke goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer, maar waar doorgaand autoverkeer zo veel mogelijk omheen wordt geleid.

Om stadsleefgebieden te creëren, wordt ingezet op de volgende maatregelen: bundelen, ordenen en inpassen van verkeer op een beperkt aantal hoofdadrs, verbeteren verkeersveiligheid en tegengaan parkeerproblematiek in woonwijken.

2.4.5 Horecanota Rotterdam 2007-2011

In de Horecanota is beleid opgenomen over de vestiging van nieuwe bedrijven, openingstijden, terrassen, partycentra en het vergunningsverleningstraject. Met betrekking tot de gewenste ontwikkeling van de horeca hanteert de gemeente drie uitgangspunten: minder regels en strakker toezicht; de markt bepaalt en de gemeente schept de condities; concentratie en versterking van de horeca in de binnenstad.

Om de gemeentelijke visie vorm te geven, worden in deze Horecanota vier concrete doelstellingen geformuleerd:

- stimuleren van de groei van de horecasector;
- verlichten van de lasten van de ondernemers;
- beschermen van het woon- en leefklimaat en handhaven van de openbare orde;
- creëren van een gevarieerd horeca-aanbod van goede kwaliteit.

2.4.6 Monumentenverordening Rotterdam 2003

Het monumentenbeleid van de gemeente Rotterdam is erop gericht de historische gelaagdheid van de stad te behouden voor toekomstige generaties en de kennis over de historische bebouwde omgeving te vergroten (zie verder 3.3). Een van de instrumenten voor de uitvoering van het monumentenbeleid is de Monumentenverordening Rotterdam 2003.

2.4.7 Rotterdams 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 de gemeente Rotterdam.

2.5 Beleid deelgemeente

2.5.1 Ontwikkelingsvisie Feijenoord 2020

Het doel van deze ontwikkelingsvisie is om een samenhangend en breed gedragen beeld te schetsen van de mogelijke ruimtelijke en economische toekomst van de deelgemeente Feijenoord op weg naar 2020. Er is voort geborduurd op de resultaten van de Toekomstvisie 2030 Rotterdam-Zuid. De kernvraag die centraal staat is: waar gaan we heen en hoe kunnen we de toekomstwaarde van het gebied vergroten? Dit met behoud en gebruik van waardevolle elementen die al aanwezig zijn. Door de verschillende partijen die actief zijn in de deelgemeente kan de visie/het beeld worden gebruikt als een onderlegger voor verder handelen.

In de Ontwikkelingsvisie Feijenoord wordt veel aandacht besteed aan de versterking van de specifieke gebiedskenmerken. Binnen de ontwikkelingsvisie worden drie woon- en werkmilieus onderscheiden: Centrumwijken, Stadswijken en Tuindorp Vreewijk.

Ten aanzien van Tuindorp Vreewijk geldt als toekomstbeeld behoud en voorzichtig vernieuwen. Een sterk Vreewijk is gebaat bij een verbreding van het woningaanbod (meer grote woningen voor gezinnen uit verschillende inkomenscategorieën). Daarnaast is de verbetering van de parkeervoorzieningen een belangrijke prioriteit. De toenemende druk op de openbare ruimte is een bedreiging voor het groene karakter van de wijk. Het groene netwerk mag worden versterkt. De herstructurering van de Ziekenhuisdriehoek schept een geweldige kans. Het huidige gebouwencomplex staat in een parkachtige omgeving en biedt in principe ruimte aan een zeer gevarieerd programma. Daarnaast is behoud van werkgelegenheid een belangrijk item.

Er loopt een procedure om Vreewijk aan te wijzen als beschermd stadsgezicht. De opgave is om de stedenbouwkundige kwaliteiten van het tuindorp te bewaken en tegelijkertijd ruimte te scheppen voor de vernieuwing van de woningvoorraad. Uitzonderingen op deze inzet zijn het gebied rond de Motorstraat en het terrein rond het Zuiderziekenhuis. De Landbouwbuur is onderdeel van het Motorstraatgebied en over deze buurt wordt in de visie aangegeven dat er een opgave ligt in de Landbouwbuur (het gebied tussen Strevelsweg en Valkeniersweide) voor het verbreden van het woningaanbod. In de eerste plaats gaat het daarbij om een aanpak van het corporatiebezit rond Spastraat en Ploegstraat (onderhavig plangebied). Voor het resterende deel van de Landbouwbuur zal de inzet nader bepaald moeten worden. Hierbij speelt een afweging tussen handhaven en slopen.

2.5.2 Wijkvisie Vreewijk

Op 26 juni 2008 heeft de deelgemeenteraad van Feijenoord de Wijkvisie Vreewijk vastgesteld. Deze visie is door de deelgemeente en de woningcorporatie Com·wonen opgesteld.

De wijkvisie geeft een kader voor de gewenste ontwikkelingen van Vreewijk voor een periode van 25 jaar. De kern van de visie is het behouden en versterken van de waarden van het tuindorp in een harmonieuze relatie met de rest van de wijk en de stad.

Deze "missie" is vertaald in een aantal concrete maatregelen die moeten leiden tot de realisatie van de wijkvisie Vreewijk. Bij het opstellen van dit uitvoeringsprogramma zijn onder andere de volgende uitgangspunten leidend geweest:

- Het historisch karakter van het tuindorp Vreewijk wordt gehandhaafd, onder andere door aanwijzing van het tuindorp Vreewijk als Beschermd Stadsgezicht.
- De aangrenzende buurten van het tuindorp, zoals het Motorstraatgebied, de Landbouwbuurt en het Ziekenhuisterrein, maken deel uit van de visie en vormen een overgangsgebied naar andere wijken in Rotterdam-Zuid.

2.5.3 Horecabeleid deelgemeente Feijenoord 2007-2011

In 2007 heeft de deelgemeente Feijenoord een deelgemeentelijke horecanota (Horecabeleid deelgemeente Feijenoord 2007 - 2011) opgesteld op basis van de Horecanota Rotterdam. Dit beleid is, voor zover ruimtelijk relevant, vastgelegd in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

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

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

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



Het plangebied Vreewijk geprojecteerd op de oudste topografische kaart van circa 1850.

Figuur 3.1

3.1.2 Bewoningsgeschiedenis

Uit het bestemmingsplangebied (Afb. 1) zijn momenteel geen resten bekend uit de prehistorie, Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen. Juist ten noorden van het bestemmingsplangebied ligt een donk even ten westen van het Feijenoord-stadion. Een donk is een uit zand bestaande rivierduin. Donken werden in het Mesolithicum (8000-5300 voor Christus) en het Neolithicum (5300-2000 voor Christus) in dit gebied veelvuldig als verblijf- en woonplaats benut. Sporen uit de IJzertijd (800 voor Christus-begin jaartelling) kunnen in het plangebied voorkomen op het veen, dat in het gehele bestemmingsplangebied aanwezig is en dat afgedekt wordt door een laat-middeleeuwse kleilaag.

In de 10de-12de eeuw is het veengebied ontgonnen en voor bewoning en landbouw geschikt gemaakt. Vóór 1300 is men met de bedijking gestart. In 1373 ging het gebied door overstroming ten onder. Door het bestemmingsplangebied loopt een bewoningslint, dat dateert van na 1373. Het bewoningslint is gerelateerd aan de Dordtse Straatweg, de oostelijke dijk van de voormalige polder Charlois.

3.1.3 Archeologische verwachtingen

Hoewel in het gehele bestemmingsplangebied sporen uit de prehistorie, (mogelijk uit de) Romeinse tijd en Middeleeuwen te verwachten zijn, bezit met name een locatie een hoge archeologische verwachting. Dit is het tracé van de Dordtse Straatweg.



Het plangebied Vreewijk, met daarin aangegeven het tracé van de Dordtse Straatweg, de voormalige oostelijke dijk van de Polder Charlois.

Figuur 3.2

3.1.4 Aanbevelingen

Voor het tracé van de Dordtse Straatweg en een strook van 25 meter ten zuidwesten ervan (gebied A) geldt een bouwregeling en aanlegvergunning voor bouwwerkzaamheden respectievelijk graafwerkzaamheden dieper dan 2,15 meter beneden NAP en een terreinoppervlak groter dan 100 m². Voor de rest van het plangebied (gebied B) geldt een bouwregeling en aanlegvergunning voor bouwwerkzaamheden respectievelijk graafwerkzaamheden dieper dan een 0,5 meter beneden maaiveld en een terreinoppervlak groter dan 200 m².

3.2 Cultuurhistorie

3.2.1 Algemeen

De eerste bedijkingen van het gebied stammen uit de 9^e en 10^e eeuw, waarbij in de 11^e eeuw een aaneengesloten gebied ontstond op eiland IJsselmonde, de Riederwaard. Er was sprake van een klei-veenpolder, veelal in gebruik voor veeteelt en kleinschalige tuinbouw.

Tijdens de grote stormvloed van 1373 wordt de Riederwaard verzwolgen en gaat het onderdeel uitmaken van het zoutwatergetijdengebied van zuidwest-Nederland. Het gebied blijft met uitzondering van het meest westelijke deel gelegen in de Hillepolder, buiten de herbedijkingen van 1460, en wordt weer bedijkt in 1529.

In 1566 wordt de polder Varkenoord bekaad, waarna in 1581 een grondverdeling plaatsvindt. De kade is dan inmiddels zo hoog, dat alleen nog in de winter bij zeer hoog water overstromingen zijn. Definitieve bedijking vindt rond 1720 plaats. Er is sprake van een jonge zeekleipolder, veelal met een strokenverkaveling in de richting NNW-ZZO, in het zuidelijk deel meer een blokverkaveling, en in gebruik voor veeteelt. De boerderijen stonden langs de Groene Hilledijk en de Smeetlandsedijk. Door het zuidelijke deel van deze polder, het Karnemelksland, loopt een oude kreek, de Lede.

In 1872 komt de spoorlijn Dordrecht-Rotterdam-Feijenoord gereed. Het tracé loopt dwars door de Varkenoordse polder, ten oosten van het latere Vreewijk. Na 1910 wordt het gebied bouwrijp gemaakt voor woningbouw. Tussen 1913 en 1920 wordt het deel van tuindorp Vreewijk ten westen van de Langegeer gebouwd naar een ontwerp van Berlage en Granpré Molière. Tussen 1921 en 1937 wordt ook het deel ten oosten van de Langegeer gerealiseerd en het deel ten zuiden van de Groenezoom. Als laatste wordt het gedeelte van Vreewijk ten westen van de Dordtsestraatweg en het noordoostelijke deel van de wijk opgeleverd.

Bij de aanleg van het stratenplan wordt ten dele de oude verkavelingsstructuur gevolgd. De Langegeer en Lede, restanten van het hoofdwatgangensysteem van het Karnemelksland, c.q. het zuidelijk deel van de Varkenoordsepolder, worden vergraven/ingericht als wijksingels met openbaar groen.

Na de bouw van het meest westelijke deel van tuindorp Vreewijk direct ten zuiden van de Strevelsweg, bleef tussen de Dordste Straatweg en de Groene (Hille)dijk een "taartpunt" over, die deels was gereserveerd voor een ziekenhuis. Direct ten zuiden van de Valkeniersweg werd een singel gegraven voor de ontwatering van het gebied, en een buurtpark aangelegd. Dit is nu het park Valkeniersweide. In de dertiger jaren werd het oudste deel van Zuiderziekenhuis gebouwd. In de zestiger en zeventiger jaren hebben in fasen verdere uitbreidingen plaatsgevonden en is ook de Daniël den Hoedkliniek gebouwd. In de zestiger jaren worden in de onbebouwde rand langs de Smeetlandsedijk groenvoorzieningen, volkstuinten en sportvelden aangelegd.

De Landbouwbuurten is één van de oudste gedeelten in zuidelijk Rotterdam. De bebouwing is ouder dan Vreewijk. Vroeger lag de Landbouwbuurten als een buurtje aan de oostzijde van de Dordtsestraatweg. Deze weg functioneerde toen als de doorgaande weg van Charlois naar Dordrecht. De Dordtsestraatweg heeft in 1900 deze naam gekregen. Daarvoor heette ze de Oudeweg of Koninklijke Straatweg. Dit laatste omdat in de Franse tijd de kruin van de vroegere Charloisse Zeedijk werd bestraat om het postverkeer langs deze route te verbeteren. De Egstraat, Ploegstraat, Reepstraat en Spastraat zijn eveneens in 1900 benoemd en de Sikkelstraat is in 1916 benoemd. De buurt werd destijds omringd door weiland. De nu nog bestaande oude bebouwing aan de oostzijde van de Dordtsestraatweg herinnert aan deze vroegere situatie. De Landbouwbuurten ligt inmiddels als overgangsgebied tussen de hoogbouw van het Zuidplein en de laagbouw van het tuindorp Vreewijk. De Dordtsestraatweg vormt een duidelijk herkenbare grens daartussen. Aan de oostzijde van de Dordtsestraatweg, zijnde de Landbouwbuurten, was sprake van kleinschaligheid en deels pandsgewijze ontwikkeling. Er was sprake van duidelijk herkenbare individuele woningen met bijbehorende verticale geleding. In Vreewijk zelf is geen sprake van een pandsgewijze ontwikkeling maar van één ontworpen tuindorp. Mede daardoor heeft de buurt een intiem karakter.

3.2.2 Ontwikkeling van de woonwijk

De stedenbouwkundige ontwikkeling van de wijk Vreewijk kent drie fasen. Elke fase kent een eigen ontwerper die zijn stempel heeft gedrukt op de structuur van Vreewijk. De verschillende fasen worden hieronder beschreven. De tekst is ontleend aan de toekomstvisie voor vernieuwing van Vreewijk uit 1997, die in opdracht van VL Wonen is opgesteld door Reijndorp bv en de Nijl Architecten.

1913-1920: Start

Het begin van Vreewijk is gemarkeerd door de oprichting van de NV Eerste Rotterdamsch Tuindorp en later de NV Maatschappij voor volkshuisvesting 'Vreewijk'. In deze periode had Vreewijk een beperkte omvang. Het stedenbouwkundig plan was van Berlage (1914).

Het plan betrof een terrein op het Karnemelksland, begrensd door de groene Hilledijk en de orthogonale structuur van de Varkenoordse polder. Op dat moment lag het terrein open aan de rand van de stad. De compositie van Berlage's plan is gestructureerd door een assenkruis, dat het verschil in richtingen van de locatie opvangt. Voor de ene as is een bestaande waterloop gebruikt (Lede). De andere as is de nieuwe hoofdstraat die met twee gelijke knikken tussen de Groene Hilledijk en een geprojecteerde hoofdweg (Groenezoom) is ontworpen. De kruising van de assen is benadrukt met een plein (Brink), waaraan de belangrijkste voorzieningen zijn gesitueerd. De woningbouw werd opgedragen aan de bureaus Granpré Molière, Verhagen en Kok architecten en De Roos en Overeynder (ten westen respectievelijk ten oosten van de Lede). Waar de laatsten in de geest van Berlage een zekere monumentaliteit nastreefden, brak Granpré Molière juist met monumentale bebouwing en geometrische orde als belangrijkste middelen om het ensemble te geleiden.

Geleding werd door Granpré Molière bereikt door elke straat een eigen karakter te geven, het zogenaamde 'timbre'. Dit ontstond door straatprofielen telkens op een andere manier uit te werken. Met name in de vroegere complexen heeft deze werkwijze tot rijke resultaten geleid.



Figuur 3.3

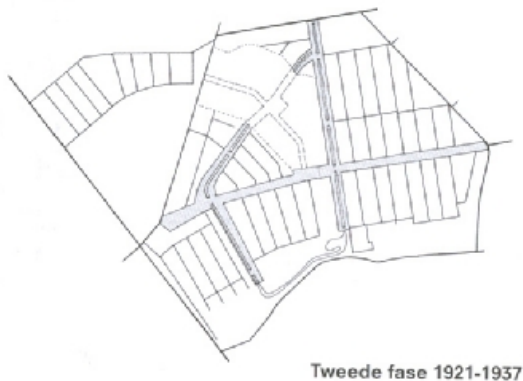
1921-1937: Gestage groei

De verdere uitbouw van Vreewijk werd in handen gegeven van Granpré Molière, Verhagen en de Kok architecten op basis van hun plan uit 1921. In de bijbehorende studie voor de uitleg van de Linker Maasoever werd Vreewijk gezien als de kiem van een groter geheel.

Het plangebied voor de verdere uitleg van Vreewijk was duidelijk begrensd door landschappelijke of stedenbouwkundige elementen, zoals de Dordtsestraatweg, de Smeetlandsedijk en de geprojecteerde Beukendaal. Net als bij Berlage's plan is de compositie van de uitbreiding gestructureerd door een assenkruis. Dit assenkruis valt samen met de randen van Berlage's plan en sluit aan bij de oriëntatierichting van de Varkenoordse polder. Daardoor is het oudste deel van Vreewijk op vanzelfsprekende wijze opgenomen in de nieuwe compositie.

Het nieuwe assenkruis is eveneens opgebouwd uit een singel (Langegeer) en een hoofdweg (Groenezoom) en ook hier is de kruising benadrukt met een bijzonder element. Opvallend is het verschil in programmatische invulling: bij Berlage een plein met volkshuis, bij Granpré Molière een kerk met klooster. Het kloostercomplex is echter nooit gerealiseerd. In de vijftiger jaren zijn op het braakliggende terrein woningen gebouwd.

De uitbreiding van Granpré Molière betekende een flinke schaalvergroting van het tuindorp. Kon bij Berlage het assenkruis nog de gehele compositie op orde brengen, bij Granpré Molière waren meer middelen nodig om het woongebied te geleiden. Naast het grote assenkruis is er een tweede orde in het plan aangebracht. Deze bestaat uit doorgaande routes, vaak met een breder profiel, en verbonden met de plaats van voorzieningen of de geleiding van de randen. Een mooi voorbeeld is de route Vonder-Molenwei. Op de kruising van de Vonder met de Lede staat een kerk, de Molenwei heeft een breder profiel met een groenstrook, aan het einde van de Molenwei is de Enk geknikt en ligt een rij winkels. Andere routes zijn Berkendaal-Lede-Kortewelle, Brink-Achterdonk-Langewelle en, ten westen van de Groene Hilledijk, de Jagerslaan. Door de opdeling resteren er telkens overzichtelijke delen van niet meer dan vier blokken, ofwel drie straten.



Figuur 3.4

1938-1944: Afgrenzing

Deze fase betreft de afronding van het plan uit 1921 en de uitbreiding met de Vaan en de Nieuwe Dalenwijk, conform het inmiddels herziene Uitbreidingsplan Linker Maasoever van Witteveen uit 1938. In dit plan werd voor het eerst onderscheid gemaakt tussen verbindings- en ontsluitingswegen. Ten westen van de Dordtsestraatweg was een nieuwe verbindingsweg geprojecteerd (de latere Vaanweg) en aan de noordkant van Vreewijk werden de Strevelsweg en de Bree onderdeel van de Tunneltraverse. In de loop van de oorlog is de opengebleven ruimte tot het emplacement aan de oostkant en de geprojecteerde infrastructuur aan de westkant bebouwd. Bovendien werd het onbebouwde deel van het ziekenhuisterrein (Valkeniersweide) opgenomen in een kleine groengordel ten zuiden van de toenmalige bebouwing. Overigens zijn de plannen bij uitvoering soms op onderdelen gewijzigd, waardoor de oorspronkelijke compositie op een aantal punten is vervaagd.



Figuur 3.5

3.3 Stadsgezichten en Monumenten

3.3.1 Algemeen

De gemeente Rotterdam kent een groot aantal panden en gebieden die vanwege cultuurhistorische waarden worden beschermd. Voor de bescherming wordt gebruik gemaakt van bestaand instrumentarium. In het bestemmingsplan zijn geen nadere planologische regelingen opgenomen, behoudens (indien aan de orde) de planologische bescherming die overeenkomstig de Monumentenwet (1988) dient te rusten op een beschermd dorps- of stadsgezicht. De gemeente Rotterdam maakt onderscheid tussen de volgende gebieden en gebouwen:

Beschermde stadsgezichten (BS)

Rotterdam kent door haar stedelijke omgeving alleen beschermde stadsgezichten. Een beschermd stadsgezicht is een groep van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens schoonheid, onderlinge ruimtelijke structurele samenhang of wetenschappelijke waarde. De bescherming richt zich op de stedenbouwkundige karakteristiek en op een samenhangend geheel van straten en bebouwing. Het gaat om gebieden die ouder zijn dan vijftig jaar (Monumentenwet). Na aanwijzing van een beschermd stadsgezicht dient er binnen twee jaar een bestemmingsplan beschikbaar te zijn waarin de historische kwaliteiten en de relatie tot eventuele toekomstige ontwikkelingen vastliggen.

Wederopbouwaandachtsgebieden

Naast de van rijkswege beschermde stadsgezichten kent Rotterdam in de binnenstad een aantal wederopbouwaandachtsgebieden met een waardevolle samenhang tussen het stratenplan, de invulling van de bouwblokken en de architectuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden hoe deze historische kwaliteiten kunnen worden behouden. Betreffende gebieden hebben geen juridische status. Wel heeft het college van B en W in 1998 vastgesteld dat de historische kwaliteiten van deze waardevolle ensembles onderdeel uitmaken van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan.

Rijksmonumenten (RM) en Gemeentelijke monumenten (GM)

Een rijks- of gemeentelijk monument kan zijn een gebouw, water, terrein of een ander object dat van nationaal belang is, of van algemeen belang voor Rotterdam is (gemeentelijk monument), vanwege de schoonheid, betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. Dit is vastgelegd in respectievelijk de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening Rotterdam 2003. Bij een monument gaat het om één gebouw of complex, zowel buiten als van binnen. Voor een Rijksmonument geldt dat het object ten minste vijftig jaar oud moet zijn. Als vanzelfsprekend is het verboden om wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument zonder vergunning.

Beeldbepalende objecten (BO) en Beeldbepalende gevelwanden (BG)

In Rotterdam is een groot aantal objecten te vinden die geen status hebben als gemeentelijk monument, maar wel van monumentale waarde zijn, zogenaamde Beeldbepalende objecten. Ook kent Rotterdam monumentale gevelwanden. Deze komen zelden in aanmerking voor een monumentstatus, maar zij bepalen voor een belangrijk deel wel het karakter van de stad.

Ten aanzien van beeldbepalende objecten en beeldbepalende gevelwanden zijn geen juridische consequenties verbonden in de voorschriften.

In paragraaf 3.3.2 en 3.3.3 zijn, op basis van gegevens van het gemeentelijke Bureau Monumenten, de gebouwen en gebieden genoemd die van cultuurhistorische waarde zijn binnen het plangebied.

3.3.2 Monumenten en panden

Binnen het bestemmingsplangebied liggen de volgende Monumenten en/of Beeldbepalende objecten:

Tabel 3.1 Overzicht cultuurhistorische panden

Adres	Naam/functie	Type	Bouwjaar	Bouwstijl
Beukendaal 2-6	Kerkgebouw	GMSP	1927	Nieuw traditionalisme
Scholencomplex Frankendaal:	Scholencomplex: Gymnastiekschool	RM	1927	Zakelijk expressionisme

Beukendaal	Opslaggebouwtje Schoolgebouw			
Bollenland 1	Woonhuis	BO	Ca. 1940	Delftse school
Brink 1-6	Woonhuizen	BO	1918	Nieuw traditionalisme
Dalweg 4	Schoolgebouw	BO	1929	Amsterdamse school
Dordtsestraatweg 579	Woonhuis	BO	1908	Neo-renaissance
Dordtsestraatweg 765	Woonhuis	BO	Ca. 1850	Traditionalisme
Dreef 2-74	Woonhuizen	BO	1922	Nieuw traditionalisme
Elzendaal 27	Schoolgebouw	BO	Ca. 1930	Traditionalisme
Enk 163	Schoolgebouw	BO	Ca. 1925	Amsterdamse school
Grift 42-44	School; Bibliotheek	GMSP	1927	Amsterdamse school
Groene Hilledijk 315	Ziekenhuis	GMSP	1939	Nieuwe zakelijkheid
Groenezoom 158-164	Woonhuizen	GMSP	1922	Nieuw traditionalisme
Groenezoom 245	Wijkgebouw	GMSP	1922	Nieuw traditionalisme
Jagerslaan 9	Kerkgebouw	GMSP	1929	Traditionalisme
Jagerslaan 18	Schoolgebouw	BO	Ca. 1930	Niet benoemd
Lede 117-121	Kerkgebouw	GMSP	1933	Nieuw traditionalisme
Sandelingplein 22;25	Schoolgebouw	BO	Ca. 1925	Expressionisme
Sikkelstraat 37	Brandspuithuisje	GMSP	Ca. 1900	Niet benoemd
Valkeniersweg 108	Verenigingsgebouw	BO	Ca. 1930	Traditionalisme
Voorde 74-102	Woonhuizen	BO	1918	Nieuw traditionalisme
Vorkstraat 3-5	Schoolgebouw	GMSP	Ca. 1935	Niet benoemd
Weimansweg 4-102	Woonhuizen	BO	1920	Nieuw traditionalisme
Weimansweg 70-72	Kantoor	BO	Ca. 1925	Delftse school
West-varkenoordseweg 375-377	Schoolgebouw	BO	1928	Amsterdamse school

3.3.3 Beschermd stadsgezicht

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zijn bevoegd om gezamenlijk beschermde stads- en dorpsgezichten aan te wijzen. In totaal zijn er in Nederland meer dan 300 beschermde stads- en dorpsgezichten, met een geschiedenis die teruggaat tot vóór 1850. In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project is de stedenbouw uit de periode 1850-1940 landelijk geïnventariseerd en vervolgens beoordeeld in het kader van het Monumenten Selectie Project. De wens om de tuinstad Vreewijk als beschermd stadsgezicht aan te wijzen vloeit voort uit die inventarisatie en de toepassing van de selectie. Het voornaamste rechtsgevolg van de aanwijzing is dat de gemeenteraad ter bescherming van een stads- of dorpsgezicht een bestemmingsplan, als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, vast moet stellen.

Het stadsgezicht 'Vreewijk' omvat dat deel van de wijk Vreewijk waarin zowel het ontwerp van H.P. Berlage voor het 'Eerste Rotterdamsche Tuindorp' uit 1913 als de hierop aansluitende latere uitbreidingen naar het ontwerp van Granpré Molière, Verhagen en Kok liggen besloten. Hiermee wordt uiting gegeven aan de ontwikkeling van Vreewijk van een vrij in de polder gesitueerd onafhankelijk tuindorp, in de traditie van de Engelse tuinstad, naar een binnen de latere uitbreidingsplannen geïntegreerde wijk met een meer stedelijk karakter. Kenmerkend voor Vreewijk is de hieruit voortkomende ambivalentie: ondanks de onmiskenbare stedenbouwkundige integratie van Vreewijk binnen de opeenvolgende uitbreidingsplannen voor Rotterdam-Zuid, manifesteert het te beschermen gebied zich als een besloten enclave. De duidelijke structurele begrenzing van de oude dijken lijkt deze karakteristiek te versterken.

De begrenzing van het te beschermen stadsgezicht Tuindorp Vreewijk loopt- vanaf de noordwestelijke punt (Sandelingenplein) met de klok mee gezien midden over het straatprofiel van de Bree, onderlangs het Breeplein, midden door het straatprofiel van de Beukendaal en voert vervolgens met een bocht langs de oostzijde van de Molenvliet richting Smeetlandsedijk, waarvan het talud aan weerszijden binnen de begrenzing valt. Aan de zuid-westzijde loopt de grens successievelijk langs de noordzijde van de Dordtsestraatweg en de westzijde van de Groene Hilledijk.

De groene middenberm van deze stadsstraat valt eveneens binnen de begrenzing van het stadsgezicht.

Aangezien het stedenbouwkundig plan van H.P. Berlage tevens de Valkeniersbuurt omvat, is het te beschermen gebied vergroot met de Valkeniersbuurt en de Valkeniersweide. Concreet loopt de grens van dit extra gebied als volgt : vanaf het Slag, langs de achtergrens van de percelen aan de Weimansweg en Jagerslaan, de middenas van de Weimansweg en Sikkelstraat, langs de voorgevels van de bebouwing aan de Dordtsestraatweg, langs de grens tussen de Valkeniersweide en het ziekenhuisterrein, tot aan de Groene Hilledijk.

De exacte begrenzing van het beschermde stadsgezicht tuindorp Vreewijk is weergegeven op de onderstaande kaart.



Figuur 3.6 Begrenzing beschermd stadsgezicht

Aan de randen van het te beschermen gebied bevinden zich grotere open ruimtes met veel groen. In het zuiden, waar het landschappelijke beloop van de Smeetlandsedijk voor een eenduidige structurele begrenzing zorgt, bevindt zich zuidelijk van de Enk van oudsher een brede recreatieve zone met sportvelden, volks- en schooltuintjes, een manege en een kwekerij, waar de voor de groenvoorziening noodzakelijke bomen, heesters en planten worden gekweekt. Westelijk van het te beschermen gebied bevindt zich het park Valkeniersweide. Zuidelijk hiervan werd in 1939, het door ir. A. Van der Steur ontworpen Zuiderziekenhuis gebouwd, dat zich met een ruime, symmetrische opzet oriënteert op Vreewijk. In het oosten wordt het gebied tot aan het spoortracé begrensd door het brede, groene profiel van de Molenvliet.

Waardering

In verschillende fasen is op particulier initiatief een 'tuindorp' gebouwd naar stedenbouwkundig plan van Berlage en Granpré Molière, Verhagen en Kok met een homogene lage bebouwing van arbeiders- en middenstandswoningen. De grotendeels halfopen bouwblokken zijn in traditionalistische trant ontworpen door architecten Roos en Overeinder en Granpré Molière, Verhagen en Kok. Als een van de vroegst gerealiseerde voorbeelden van de uit Engeland afkomstige tuinstadgedachte met een dergelijke omvang, neemt Vreewijk een bijzondere plaats in binnen de geschiedenis van de Nederlandse stedenbouw en volkshuisvesting.

Als een van de eerste omvangrijke complexen waarbij standaardisatie van woningtypen is toegepast (voor goede en betaalbare) arbeiderswoningen is Vreewijk van grote betekenis voor de typologische ontwikkeling van de vooroorlogse volkshuisvesting. Kenmerkend en bijzonder waardevol zijn in het gehele gebied de lange brede hoofdassen van het tuindorp, de strategische situering van open ruimten met bijzondere gebouwen, achter- en binnenterreinen, de met ligusterhagen omzoomde voor-, achter- en hoektuinen en de zorgvuldig gedifferentieerde straatprofielen.

Bovendien zijn de planmatig aangelegde groene buitenruimten, waarin fragmenten van de oorspronkelijke landschappelijke structuren (dijken, sloten en waterlopen) zijn geïncorporeerd en deels met nieuwe zijn uitgebreid zeer waardevol. Vreewijk is van cultuurhistorisch belang vanwege de sociale en idealistische motieven die aan het particuliere initiatief voor de realisatie van het "Eerste Rotterdamsch Tuindorp" ten grondslag lagen en waarbij gerenommeerde Rotterdamse families waren betrokken. Tevens is Vreewijk van historisch belang als uitwijkplaats voor daklozen uit de gebombardeerde centrum van Rotterdam tijdens de Tweede Wereldoorlog.

Tenslotte is Vreewijk van belang wegens de bijzondere stedenbouwkundige aanleg (als enig tuindorpproject van Berlage, als eerste van Granpré Molière), de traditionele en gestandaardiseerde architectuur (De Roos en Overeinder en Granpré Molière, Verhagen en Kok) en het groenplan (Verhagen). Als zodanig is Vreewijk van algemeen belang vanwege de landschappelijke, stedenbouwkundige, historisch-ruimtelijke, cultuur- en (tuin)architectuurhistorische waarden.



Figuur 3.7 Impressie van de inrichting van een straat

Te beschermen waarden

Samengevat dienen met name de volgende karakteristieke waarden van het gebied de uitgangspunten te zijn voor toekomstig ruimtelijk beleid:

- De aanwezige (landschappelijke) rudimenten van de oorspronkelijke polder- en waterstructuur in de hoedanigheid van de nog herkenbare respectievelijke polderverkavelingen (Karnemelksland en Varkenoordschepolder), de dijken (Smeetlandsedijk en Groene Hilledijk) en het beloop van de Lede en de poldersloot de Langegeer.
- De nog goed bewaard gebleven 'dorpse' stedenbouwkundige aanleg van het plan Berlage ('De Vlieger') met een geknikt stratenpatroon, de centrale Brink met wijkvoorzieningen en de geplantoeneerde Lede, waarin mede ideeën van stedenbouwkundigen als Sitte en Unwin zijn toegepast.
- De stedenbouwkundige verknoping van plan Berlage met Granpré's uitbreidingen en de integratie van Vreewijk binnen Witteveens Uitbreidingsplan voor de Linker Maasoever uit 1926.
- De als gemeenschappelijke groengebieden ingerichte, met ligusterhagen omzoomde, binnenterreinen, met name gelegen in de oudste kern van Vreewijk naar ontwerp van Berlage.

Deze behoren tot de belangrijkste ruimtescheppende elementen binnen het ontwerp. Elk afzonderlijk hebben ze een verschillende vorm en inrichting. Er is gevarieerd met gazons, bloeiende bomen en heesters.

- De stedenbouwkundige opzet van de uitbreidingen van Granpré Molière met een dichtere en orthogonale structuur, voortgaand op die van de oudste tuindorp kern.
- De in hoofdlijnen nog aanwezige en sterk beeldbepalende groenstructuur naar oorspronkelijk ontwerp van P. Verhagen met laan- en solitaire beplanting in de openbare ruimte en in de semi-private voor-, achter- en hoektuinen met een rijke schakering van bloeiende bomen, heesters en (liguster)hagen.
- De zorgvuldig ontworpen straatprofielen, voorzien van opmerkelijk brede straten, trottoirs en/of groenbermen met een totale breedte variërend van 55 meter (Groene Zoom) tot gemiddeld 12 meter (Dalenbuurt), met een relatief smalle rijstrook van 3 meter en een relatief lage bouwhoogte (twee of drie bouwlagen) van de begeleidende bebouwing, die het tuindorp een landelijk karakter verlenen.

De in hoofdlijnen bewaarde, subtiel gevarieerde traditionalistische architectuur met gebruik van rode baksteen, pannen, dwarskappen, dakkapellen, houten deuren en kozijnen en gestandaardiseerde woningtypen.

- De situatie, architectuur en ensemblewaarden van de bebouwing rond de Brink, het 'winkellint' aan weerszijden van de Groenezoom en het scholencomplex 'Frankendaal'.
- De ensemblewaarde, de schaal, de materiaalvoering en detaillering van de bebouwing in traditionalistische trant in de Dalenbuurt.



Figuur 3.8 Impressie van een tuindorp

- De goede stedenbouwkundige, (tuin)architectonische en visuele relatie met de aangrenzende buitendijkse gebieden, de Valkeniersweide uit 1949 (waar de complexmatige, kruisvormige opzet van het Zuiderziekenhuis zich oriënteert op en aansluiting vindt met het zuidwestelijke deel van Vreewijk), tuindorp De Vaan uit 1942-'44, het driehoekige plandeel noordoostelijk van de Beukendaal uit 1941-1943, de naoorlogse zuidelijke tuinstad Lombardijen en de bijzondere woningbouwexperimenten (Bloemhof, Hillesluis, Kiefhoek).

Omvang Beschermd Stadsgezicht

Er wordt nog gestudeerd op de vraag of het beschermd stadsgezicht tuindorp Vreewijk niet iets ruimer moet zijn dan thans in dit plan aangegeven. Als een "ruimere" aanvraag wordt ingediend in de periode voorafgaand aan de vaststelling van dit plan, dan zal bij de vaststelling van dit bestemmingsplan de begrenzing van het beschermd stadsgezicht ambtshalve overeenkomstig worden aangepast.

3.3.4 Juridische gevolgen Beschermd Stadgezicht

Na inwerkingtreding van het (in voorbereiding zijnde) beschermd stadsgezicht tuindorp Vreewijk op grond van de Monumentenwet is altijd een bouwvergunning nodig. Vergunningvrij bouwen is in dit gebied dan niet meer aan de orde. Eventuele vervangende nieuwbouw dient conform de bestaande maatvoeringen te worden teruggebouwd. Dit betekent dat de bestaande (voor)gevelrooilijnen dienen te worden gerespecteerd, evenals de bestaande bouwhoogte en kapvorm. In de wijkvisie Vreewijk is neergelegd dat per stratenblok onderzoek wordt gedaan naar eventuele herbouw, waarna per stratenblok naar aanleiding van dit onderzoek een besluit wordt genomen.

Omdat dit bestemmingsplan beoogt te gaan dienen als beschermend plan voor het (toekomstig) beschermd stadsgezicht tuindorp Vreewijk is in dit plan bepaald dat voor sloop van bebouwing een vergunning nodig. Daarnaast is er een aanlegvergunning noodzakelijk om bijvoorbeeld terreinen te verharderen. Tevens zal een strenge welstandtoetsing plaatsvinden, op grond van de Koepelnota Welstand. De bestaande bouwblokken zijn als zodanig bestemd, evenals de huidige groenstroken en (dwars)paden.

Op de plankaart en in de regels (art. 30) is voor het betreffend gebied een dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie" opgenomen.

3.4 Huidig gebruik

3.4.1 Ruimtelijke structuur

Het tuindorp Vreewijk is al uitgebreid besproken in de voorgaande paragrafen. Het karakter van het tuindorp is eigenlijk sinds de oprichting niet wezenlijk veranderd. Wat wel speelt is dat de kwaliteit van de woningvoorraad naar huidige maatstaven zeer beperkt is, de woningen zijn klein en bouwtechnisch verouderd. Op een enkele plek in de wijk wordt middels sloop nieuwbouw ingezet op vernieuwing van de woningvoorraad. De verwachting is dat dit de komende jaren op meerdere plaatsen in de wijk gaat plaatsvinden. Een belangrijk uitgangspunt bij deze bloksgewijze herontwikkeling is het behoud van het tuindorpkarakter.

Het plangebied omvat meer dan alleen het tuindorp Vreewijk. In Vreewijk bevindt zich ook een ziekenhuiscluster. Daarnaast hebben ook de randen van de wijk een heel ander karakter dan de binnenzijde (tuindorpszijde) van de wijk. Alleen aan de zuidkant is op de overgang naar de wijk Lombardijen nog sprake van een landschappelijke en groene rand. Aan de andere zijden van de wijk domineert stedelijke infrastructuur.

Aan de westzijde van de wijk ligt de stedelijke invalsweg Vaanweg; aan de noordzijde ligt de Strevelsweg wat de belangrijkste oostwestverbinding is in Rotterdam Zuid en aan de oostzijde van het plangebied loopt de spoorlijn Rotterdam-Dordrecht. Langs de Vaanweg en langs het spoor is er geen begeleidende bebouwing aanwezig en is de rand van het tuindorp zichtbaar.

3.4.2 Wonen

Het plangebied heeft voornamelijk een woonfunctie. Het tuindorpkarakter brengt met zich mee dat er in Vreewijk veel eengezinswoningen zijn. 70% van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen tegenover 30% meergezinswoningen. De meergezinswoningen bevinden zich met name langs de doorgaande wegen in het gebied, zoals de Strevelsweg, Dordtsestraatweg en de Beukendaal. Het merendeel van de woningen is een huurwoning.

Vreewijk kent gemiddeld kleine woningen. 90% van de woningvoorraad betreft woningen die kleiner zijn dan 85 vierkante meter. Door het grote aandeel eengezinswoningen hebben de meeste woningen wel 3 of 4 kamers.

De verschillende leeftijdsgroepen zijn in Vreewijk redelijk gelijk verdeeld. In vergelijking met Rotterdam in totaliteit is alleen de leeftijdsgroep 20 tot en met 39 jaar in Vreewijk ondervertegenwoordigd. In Vreewijk wonen daarentegen meer mensen in de leeftijdscategorie 40 tot en met 59 jaar. Vreewijk kent met ongeveer 70% een hoog aandeel autochtone Nederlanders.

3.4.3 Voorzieningen

De wijkvoorzieningen liggen geconcentreerd aan de Groenezoom. Verder kent de bebouwing langs de Putselaan, Dordtsestraatweg en deels ook de Groene Hilledijk veel plintfuncties met voorzieningen voor de wijk, maar veel functies hier richten zich ook op een hoger schaalniveau. In de directe omgeving van Vreewijk liggen op het Zuidplein en op de Boulevard Zuid (Beijerlandse laan/Groene Hilledijk) grote winkelconcentraties. Met name voor het winkelcentrum Zuidplein geldt dat het een verzorgende functie heeft voor het hele stadsdeel. De Boulevard Zuid bezat deze functie vóór de komst van het winkelcentrum Zuidplein. Nu speelt de Boulevard Zuid vooral een rol op het schaalniveau van de deelgemeente Feijenoord.

Naast winkels kent de wijk wijkvoorzieningen als scholen, kerken en wijkcentrum. Daarnaast kent Vreewijk met het ziekenhuiscluster belangrijke medische voorzieningen. In de ziekenhuisdriehoek zijn zowel het MCRZ (voormalig Zuiderziekenhuis) als het Erasmus MC (Daniël de Hoed kliniek) gevestigd.

3.5 Ruimtelijke ontwikkelingen

In en om Vreewijk speelt een aantal ontwikkelingen. Het merendeel van deze ontwikkelingen is al mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan. Dit nieuwe bestemmingsplan is dan ook voor het overgrote deel een conserverend plan, met andere woorden het legt de bestaande situatie ten aanzien van bebouwing en functie vast. De nieuwe ontwikkeling die dit bestemmingsplan planologisch mogelijk maakt betreft de tweede fase van het project Landbouwboulevard. De ontwikkeling van het bouwplan Het Slag is mogelijk gemaakt met een eerdere vrijstellingsprocedure artikel 19, lid 2 van de Wet Ruimtelijke Ordening (oud) en wordt in dit bestemmingsplan overgenomen. Het conserverend karakter van het bestemmingsplan heeft tevens te maken met de in voorbereiding zijnde aanwijzing van het tuindorp Vreewijk tot beschermd stadsgezicht.

Landbouwboulevard

In de Landbouwboulevard zal een sloop- en nieuwbouwoperatie plaatsvinden. Er zijn 233 woningen en 16 bedrijfsadressen (ca 600 m² b.v.o.) gesloopt. Het gaat om de volgende adressen: Veldweg 23 t/m 98 en 23 t/m 55, Sikkelseweg 43, Spastraat 1 t/m 31 en 2 t/m 32, Ploegstraat 73 t/m 101 en 56 t/m 78, Egstraat 5 t/m 25 en 2 t/m 24, Reepstraat 1 t/m 23 en 2 t/m 26 en Dordtsestraatweg 390 t/m 424. Aan de Sikkelseweg en op de hoek Sikkelseweg-Dordtsestraatweg blijft de oude bebouwing staan.

In het plangebied zullen ca. 210-220 woningen van verschillende woningtypen gerealiseerd worden. Dit zijn 72 eengezinswoningen en 140 appartementen. Op de hoek van de Dordtsestraatweg en de Spastraat is -een zo slank mogelijk vormgegeven- woontoren voorzien. De commerciële ruimten in het plangebied aan de Spastraat bestaan uit ca. 600 m² b.v.o.

De nieuw te realiseren woningen zijn met name gericht op gezinnen die in Vreewijk een koopwoning zoeken. Ook zijn deze woningen gericht op de doelgroep van buurtgerichte startende huishoudens. De doelgroep voor de appartementen zijn ouderen, mede dankzij de ligging van de te ontwikkelen Woonzorg-zone in de omgeving.

Het ligt in de bedoeling om eind 2009 met de eerste fase te beginnen. De eerste fase van de Landbouwbuurtpast nagenoeg in het huidige bestemmingsplan. Het onderhavige (ontwerp)bestemmingsplan Vreewijk zal de tweede fase van de Landbouwbuurtpast planologisch mogelijk maken. Naar verwachting zal binnen een jaar na start van de eerste fase, de tweede fase beginnen.

Het Slag

De locatie Het Slag ligt aan de kruising van twee belangrijke lijnen in Rotterdam Zuid; de Strevelsweg en de Groene Hilledijk. Het Slag maakte vóór de aanleg van de ongelijkvloerse kruising tussen beide wegen onderdeel uit van het Sandelingplein dat een centraal punt vormde tussen de wijken Bloemhof, Hillesluis en Vreewijk. Rondom het plein waren wijkvoorzieningen als een school, kerk, postkantoor en buurtwinkel gesitueerd. Met de aanleg van de ongelijkvloerse kruising is het Sandelingplein verdwenen en daarmee ook de positie van Het Slag veranderd. De plek wordt ruimtelijk niet meer ervaren als een centrale ruimte. Het is nu de Groene Hilledijk die de drager vormt van de plek.

Het Sandelingplein zal de komende jaren ingrijpende veranderingen ondergaan. Het huidige partycentrum Het Slag maakt plaats voor een nieuw gebouw. In het nieuwe pand komen onder andere een gezondheidscentrum, apotheek, een bibliotheek, alsmede een kinderdagverblijf. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om: maximaal 5500 m² aan maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Onder het bouwblok wordt een gebouwde parkeervoorziening, maximaal 1520 m² gerealiseerd, deels ondergronds en deels half verdiept. Op de locatie is recent een gelijkrichter station gerealiseerd voor de TramPluslijn naar Carnisselande, de Vinex-locatie ten zuiden van Rotterdam. Hiervoor is maximaal 300 m² opgenomen.

De ontwikkeling van Het Slag wordt mogelijk gemaakt door toepassing van de vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud). Het bestemmingsplan Vreewijk neemt deze planologische wijziging over.

Herinrichting Langegeer

Aanvankelijk was het de bedoeling in dit bestemmingsplan ook de herinrichting van de singel Langegeer "mee te nemen". Deze herinrichting, die voortvloeide uit het Singelplan Rotterdam, beoogde onder meer de hoeveelheid oppervlakte water te vergroten. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan op 18 februari 2010 heeft de gemeenteraad een amendement aangenomen, teneinde geen medewerking te verlenen aan bedoelde herinrichting. In verband hiermede is het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan in die zin aangepast dat de singel Langegeer bestemd wordt overeenkomstig de bestaande situatie. De plankaart is hierop aangepast. Genoemd amendement is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Overige ontwikkelingen die in en om Vreewijk spelen zijn:

Aanpak Strevelsweg

De Strevelsweg was vroeger een straat met her en der winkels met een goede uitstraling; nu kent de weg vooral een matige uitstraling door de aanwezigheid van opslagplaatsen, kantoren voor schoonmaakbedrijven en aannemers, seksboetieks, de handel in tweedehands goederen, etc. Toch is er ook zeer gespecialiseerde bedrijvigheid en detailhandel te vinden.

Voor de Strevelsweg is een integrale aanpak opgesteld, op economisch terrein gericht op verbetering van de kwaliteit van het ondernemerschap, uitstraling en promotie, veilig ondernemen, de herontwikkeling van bedrijfsruimten en een straatmanager. Ten aanzien van de winkelfunctie wordt ingezet op concentratie aan de oostzijde van de Strevelsweg, in het verlengde van de Boulevard Zuid.

Ziekenhuisdriehoek

Op het moment dat de nieuwbouw van het MCRZ nabij het knooppunt Lombardijen gerealiseerd is komt de huidige ziekenhuisfunctie in Vreewijk (grotendeels) te vervallen. Op dit moment worden de mogelijkheden voor herontwikkeling onderzocht. Het ligt het meest voor de hand dat deze locatie wordt ingericht als woningbouwlocatie. In dit bestemmingsplan wordt voornamelijk de bestaande situatie bestemd.

Valkeniersweide

De Valkeniersweide in het noordwestelijk deel van de wijk Vreewijk vervult een wezenlijke rol in de aansluiting van de deelgemeente Feijenoord op het Zuiderpark in Charlois. De Valkeniersweide zal evenals het centrale deel van het Zuiderpark heringericht worden. Het bestemmingsplan hoeft hier niet op aangepast te worden.

Motorstraatgebied

Het Motorstraatgebied maakt in ruimtelijke zin onderdeel uit van de wijk Vreewijk maar is voornamelijk buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelaten (behalve de Landbouwboulevard). In het Motorstraatgebied spelen verschillende ontwikkelingen die nog niet voldoende zijn uitgewerkt om in het plan mee te kunnen nemen.

In het Motorstraatgebied zijn onafhankelijk van elkaar meerdere partijen bezig met het ontwikkelen van bouwplannen. Het gaat onder meer om sloop nieuwbouw voor twee grote onderwijsinstellingen, uitbreiding van het ziekenhuis en de bouw van een woontoren. Omdat er behoefte aan bestaat de ontwikkelingen meer in samenhang te bezien wordt voor het gehele gebied een masterplan opgesteld. Het masterplan moet een kader bieden waarbinnen ontwikkelingen plaats kunnen vinden en waaraan die ontwikkelingen ook getoetst kunnen worden.

Ontwikkeling Dordtsestraatweg

Aan de Dordtsestraatweg 603-611 zal binnen de bestemmingsplanperiode een herontwikkeling plaatsvinden. De huidige gemengde bebouwing zal plaatsmaken voor de realisatie van een appartementencomplex van vier bouwlagen. De herontwikkeling van de locatie maakt het mogelijk circa 20 appartementen te realiseren. Onder dit complex zal een gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd gaan worden. De gebouwde parkeergarage is bereikbaar via een aan te leggen toegangsweg gelegen op het achterliggende erf. De bestemming is als zodanig opgenomen op de plankaart. Voor de ontwikkeling aan de Dordtsestraatweg is al een vrijstellingsprocedure gevoerd en een bouwvergunning verleend zodat dit strikt genomen in het kader van het bestemmingsplan Vreewijk geen ontwikkeling is.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Verantwoording van de gekozen bestemmingen

Het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan bestaat uit regels en een plankaart. In de toelichting wordt beschreven waarom het plan wordt opgesteld, welke beleidsregels en uitgangspunten richtinggevend zijn voor het plan en waarom bepaalde regels zijn opgenomen en hoe deze moeten worden geïnterpreteerd.

Het onderhavige plan is voornamelijk conserverend van aard. Dat neemt niet weg dat in het plan ook kleine ontwikkelingen die wenselijk zijn en geen onevenredige hinder veroorzaken binnen de bestemmingen kunnen worden gerealiseerd. In dit bestemmingsplan worden de nieuwbouw van Het Slag (op de hoek van de Groene Hilledijk en de Strevelsweg) en de herstructurering van de Landbouwbuurth mogelijk gemaakt.

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de verschillende bestemmingen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Deze beschrijving is opgedeeld naar de verschillende functies die in het gebied voorkomen.

4.1.1 Wonen

De meeste woningen in het plangebied hebben de bestemming "Wonen" gekregen. Daarbij gaat het zowel om eengezinswoningen als om gestapelde woningen (appartementen e.d.). Het overgrote deel van de woningen in Vreewijk betreft echter eengezinswoningen. Daarnaast bestaan de bestemmingen "Gemengd - 1" en "Gemengd - 2" voor het grootste deel uit woningen, met op de begane grond andere functies.

De woonbestemming is toegekend aan het hoofdgebouw. Op de plankaart is aangegeven hoeveel bouwlagen het gebouw mag hebben. De bij een woning behorende gronden hebben de bestemming "Tuin" gekregen. De bestemming "Verkeer - Erf" is gegeven aan terreinen bij woningen of andere functies waar mag worden geparkeerd. Garageboxen zijn bestemd als "Verkeer - Garageboxen". Deze boxen mogen gebruikt worden voor het stallen van auto's en voor berging voor huishoudelijke doeleinden, dus niet voor bedrijfsopslag. Inpandige garages vallen binnen de woonbestemming.

Vergunningsvrij bouwen

Sinds 1 januari 2003 is het "Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken" in werking getreden. Hierin is onder andere een regeling opgenomen voor aan- en bijgebouwen bij woningen die zonder bouwvergunning mogen worden gebouwd. Een bouwvergunningsvrij bouwwerk is zonder meer toegestaan; dit hoeft niet getoetst te worden aan een bestemmingsplan. In genoemd besluit is opgesomd voor welke bouwwerken dit geldt. Als de status van het beschermd stads- en dorpsgezicht is verkregen, is de regeling van het bouwvergunningsvrij bouwen niet meer van toepassing. Voor het realiseren van bouwwerken moet dan altijd een bouwvergunning worden aangevraagd.

Werken aan huis

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

4.1.2 Gemengde functies

Een groot aantal panden binnen het plangebied kent op de verdiepingen een woonfunctie en op de begane grond een bedrijfsruimte, winkel, etc. In dit bestemmingsplan wordt in dit geval over het algemeen de bestemming "Gemengd - 1" gehanteerd.

In het geval van de Strevelsweg is er in het westelijk deel voor gekozen het woonkarakter te laten prevaleren boven het gemengde karakter en wordt de bestemming "Wonen" aangehouden met een nadere aanduiding op die plaatsen waar zich in de plint andere functies bevinden.

De bestemming "Gemengd - 1" is toegekend aan panden waar op de begane grond een winkel is gevestigd. Deze winkelfunctie zou eventueel ook gewijzigd kunnen worden in bedrijven (in de milieucategorieën 1 en 2), kantoren of maatschappelijke voorzieningen. Echte winkelstraten komen in Vreewijk niet voor dus deze worden dan ook niet als zodanig bestemd.

De bestemming "Gemengd - 2" is gegeven aan bebouwing in het woongebied waar op de begane grond kleine bedrijven, maatschappelijke voorzieningen of kantoren zitten danwel gezeten hebben, of waar dat op basis van het vorige plan mocht. Er is in Rotterdam veel behoefte aan bedrijfsruimte voor startende ondernemers. Met deze flexibele regeling in dit bestemmingsplan kunnen bedrijfjes zich op geschikte plekken vestigen zonder (vrijstellings)procedure te doorlopen. Uitwisseling tussen de functies bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en kantoren is zonder meer mogelijk.

Voor de bestemmingen "Gemengd - 1" resp. "Gemengd - 2" geldt net als voor de bestemming "Wonen" dat de hoogte wordt aangegeven in het aantal bouwlagen. Soms is er maar één bouwlaag (toegestaan), bijvoorbeeld bij achterbouwen ten behoeve van een bedrijf of winkel.

4.1.3 Bedrijven

Bedrijven worden bestemd naar milieucategorie. De bestemming "Bedrijf - 2" staat voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, de bestemming "Bedrijf - 3" staat voor bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3.1. Aan de Colloseumweg is een bestaand bedrijf bestemd als vallend in categorie 3.2. Nabij de Enk bevindt zich een bedrijf in categorie 3.1. Voor het overige betreft het bedrijven tot maximaal milieucategorie 2. Als bijlage bij de regels is een bedrijvenlijst opgenomen waarin is af te lezen welke vorm van bedrijvigheid tot welke milieucategorie wordt gerekend. Het is in principe zo dat bedrijven in de categorieën 1 en 2 in de directe woonomgeving passen, bedrijven in categorie 3.1 moeten over het algemeen op enige afstand van de woonfunctie liggen. De maximale bouwhoogte wordt binnen de bedrijfsbestemming weergegeven in meters.

Daarnaast kent het plangebied ook nog bedrijvigheid onder de bestemming "Gemengd". De bedrijvigheid neemt hier de begane grond in van een gebouw in dat verder ook een woonfunctie heeft. Deze bestemming geldt voor veel panden aan de Strevelsweg en aan de Dordtsestraatweg, maar komt ook binnen de wijk voor. Het gaat bij deze vorm van bestemmen in de regel om kleine bedrijven tot maximaal milieucategorie 2.

De in de wijk aanwezige nutsvoorzieningen zijn ondergebracht in de bestemming "Bedrijf - Nutsvoorzieningen".

4.1.4 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden sociale, culturele, medische, educatieve en levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede publieke dienstverlening gerekend.

De diverse bestemmingen "Maatschappelijk" zijn in dit bestemmingsplangebied ruim vertegenwoordigd door de aanwezigheid van verschillende onderwijsgebouwen, kerken en met name ziekenhuisgebouwen.

Maatschappelijke voorzieningen worden in dit bestemmingsplan op twee verschillende manieren bestemd. Daar waar gebouwen meer los staan van de directe woonomgeving, zoals bijvoorbeeld in de ziekenhuisdriehoek, is de bestemming voorzien van een maximaal bebouwingspercentage. De bestemming biedt hierdoor meer flexibiliteit omdat alleen hoeft te worden voldaan aan het bebouwingspercentage en de bouwhoogte. Daar waar gebouwen zijn ingepast in een woonomgeving is, mede met het oog op de rechtszekerheid, de bestemming minder flexibel van aard. De bestemming is hier voorzien van bebouwingsgrenzen, welke aangegeven waar gebouwen mogen worden opgericht. Het terrein daarom omheen is als "Verkeer - Erf" bestemd. De maximale bouwhoogte wordt bij de bestemming "Maatschappelijk" altijd aangegeven in meters.

Maatschappelijke voorzieningen in de woonbebouwing aan de Beukendaal zijn met aanduidingen 'maatschappelijke voorzieningen toegestaan' op de plankaart weergegeven. Vanwege het woonkarakter heeft het hier de voorkeur de bestemming "Wonen" te hanteren.

In de bestemming "Maatschappelijk - 1" zijn geluidgevoelige functies toegestaan, hetgeen niet het geval is in de bestemming "Maatschappelijk - 2".

"Het Slag" aan de Groene Hilledijk zal ingericht worden ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, waar onder een gezondheidscentrum. Deze locatie krijgt de bestemming "Maatschappelijk - 3".

4.1.5 Kantoren

Het beleid van de gemeente (en van hogere overheden) is er op gericht kantoren te concentreren op locaties die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer dan wel met de auto. In het plangebied Vreewijk is daarom alleen de bestaande kantoren als zodanig bestemd. Op 2 plaatsen in de wijk staan kleine zelfstandige kantoorgebouwen. Deze gebouwen hebben de bestemming ""Kantoor" gekregen.

Daarnaast kunnen kantoren zich ook vestigen in panden met de bestemming "Gemengd - 1" en "Gemengd - 2". Omdat deze bestemming alleen is toegekend aan kleine panden en de kantoorfunctie hier alleen op de begane grond mogelijk is, zullen zich hier in de regel alleen kleinschalige kantoren vestigen met overwegend een lokale verzorgingsfunctie.

4.1.6 Buitenruimte

De hoofdwegen in het plangebied hebben de bestemming "Verkeer - Wegverkeer" gekregen. Deze bestemming is bedoeld voor verkeerswegen met de bijbehorende bruggen en viaducten, tramlijnen met bovenleidingen en parkeerplaatsen. En daarnaast natuurlijk ook voor wandel- en fietspaden en gebouwtjes en bouwwerken ten behoeve van deze functies. Binnen de bestemming "Verkeer - Wegverkeer" zijn de 50-km wegen opgenomen die, gebaseerd op de wegcategorisering Duurzaam Veilig, ook in de toekomst 50-km wegen zullen blijven.

De bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" is opgenomen voor de ontsluitingswegen met de bijbehorende trottoirs. En daarnaast voor pleinen, snippergroen, speeltoestellen en dergelijke.

Structurele groengebieden zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming zijn ook voet- en fietspaden en speeltoestellen toegestaan.

Het overige groen is als secundaire functie meegenomen in andere bestemmingen, behalve in het gebied van het in voorbereiding zijnde beschermd stadsgezicht tuidorp Vreewijk. In dit gebied zijn de groenstroken in middenbermen en langs de zijkant van wegen als zodanig bestemd.

In de bestemming "Water - 1" zijn de singels in het plangebied opgenomen.

In het gebied bevinden zich sportvelden, schooltuinen, volkstuinen en een manege langs de Enk en een speeltuin in de Valkeniersweide. Al deze recreatieve voorzieningen in de openlucht kennen eigen bebouwingsregels en zijn daarom onder een aparte noemer bestemd. Relevante bestemmingen zijn "Sport - Speel- en Sportvoorzieningen", "Sport - Manege", "Recreatie - Nutstuinen" en "Recreatie - Schoolwerktuinen".

4.1.7 Horeca

In de "Horeca ontwikkelingsvisie" van de deelgemeente Feijenoord worden de hoofdlijnen van het horecabeleid in deze deelgemeente beschreven. Dit beleid is, voor zover ruimtelijk relevant, vastgelegd in dit bestemmingsplan. Het beleid voor Vreewijk is gericht op consolideren, behouden van het huidige aantal horecagelegenheden.

Het merendeel van de horeca in Vreewijk is middels een aanduiding binnen de bestemmingen "Wonen" en "Gemengd - 1 en "Gemengd - 2" weergegeven op de plankaart. Enkele op zichzelf staande horecagebouwen hebben de bestemming "Horeca" gekregen.

4.1.8 Seksinrichtingen

Het schrappen van het algemene bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht maakt het mogelijk de exploitatie van seksinrichtingen aan gemeentelijke regelgeving te onderwerpen. In de nota "Het Rotterdams prostitutiebeleid" (juni 2000) staat hoe dit in de gemeente Rotterdam is geregeld. Het beleid is gericht op het tegengaan van uitbreiding van het aantal seksinrichtingen.

Eén van de criteria waar de vergunningaanvraag voor een seksinrichting wordt getoetst is het bestemmingsplan. Nieuwe vestigingen zijn niet toegestaan als dit niet past in het bestemmingsplan. Voor de bestaande vestigingen, seksinrichtingen die bestonden vóór 1-2-2000, geldt dat zij gevestigd mogen zijn in strijd met het bestemmingsplan (overgangsrecht). Deze vestigingen worden als zij ook aan de andere criteria voldoen positief bestemd in nieuwe bestemmingsplannen. Binnen dit bestemmingsplan zijn 3 seksinrichtingen bestemd met op de plankaart aangegeven de aanduiding "Seksinrichting toegestaan". Deze bevinden zich op de volgende adressen:

- Strevelsweg 58
- Strevelsweg 82-A
- Jagerslaan 4A

4.1.9 Belwinkels

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

Overeenkomstig het Rotterdams beleid zoals geformuleerd in 'leefmilieuverordening belhuizen' legt dit bestemmingsplan de realisatie van belwinkels aan banden. Het beleid is gericht op het beperken van het aantal belwinkels in Rotterdam tot het aantal dat aanwezig is ten tijde van het van kracht worden van de genoemde leefmilieuverordening in december 2006.

Het bestemmingsplan bestemt hiertoe dergelijke bestaande belwinkels positief door op de plankaart op adres de nadere aanduiding 'belwinkel toegestaan' op te nemen. In het overige plangebied is verder geen belwinkel toegestaan. In gebieden waar een bestemmingsplan geldt, zijn belwinkels doorgaans toelaatbaar in bestemmingen die een winkelfunctie mogelijk maken. Nu het bestemmingsplan in de omschrijving van het begrip 'winkel' expliciet een 'belwinkel' uitsluit, is op een locatie zonder de nadere aanduiding 'belwinkel toegestaan' geen belwinkel toegestaan.

Het opnemen van de ingezette 'leefmilieuverordening belhuizen' in dit bestemmingsplan is overigens ook noodzakelijk omdat een leefmilieuverordening slechts voorrang heeft op een bestemmingsplan dat in werking is getreden voorafgaand aan de inwerkingtreding van een leefmilieuverordening.

In het plangebied is een belwinkel geregistreerd. Deze bevindt zich op het volgende adres:

- Strevelsweg 148-B

4.1.10 Leidingen en straalpad

In dit gebied is een ondergrondse hoogspanningsverbinding 150 kV gelegen. Deze is met een belemmeringenstrook/zakelijk rechtstrook van 5 meter aan weerszijden aangegeven op de plankaart. Ook is op de plankaart een straalpad met vrijwaringszone opgenomen.

4.1.11 Overige gekozen bestemmingen

De tuinen (hoofdzakelijk aanwezig bij woningen) zijn ondergebracht in de bestemming "Tuin". Hierin is tevens een regeling opgenomen voor de aanbouwen en bijgebouwen behorende bij grondgebonden woningen.

De bestemmingen "Verkeer - Parkeergarage" en "Verkeer - Spoorverkeer" beogen, zoals de naam al aangeeft de functies parkeergarage en spoorverkeer te reguleren.

De bestemmingen "Leiding - Hoogspanning", "Leiding - Riool", "Waarde - Archeologie" en "Waterstaat-Waterstaatkundige functie" betreffen dubbelbestemmingen. Zij beogen de belangen veilig te stellen van resp. de hoogspanningsverbinding, riool en de in het gebied aanwezige archeologische waarden. De laatstgenoemde bestemming is opgenomen teneinde de onderhoudsstroken langs de hoofdwatertgangen veilig te stellen.

De bestemming "Waarde - Cultuurhistorie" betreft eveneens een dubbelbestemming. Deze bestemming is opgenomen voor het veilig stellen van het in voorbereiding zijnde beschermd stadsgezicht tuindorp Vreewijk. In de regels is een sloopvergunningvereiste opgenomen. Daarnaast is een aanlegvergunning nodig voor werkzaamheden als verharding van een terrein, het meer dan 0,5 meter ophogen of ontgraven van een terrein, het wijzigen van een straatprofiel en het dempen of omleggen van waterlopen.

Vergunning wordt verleend indien door het slopen of aanleggen het aanzien en/of de karakteristiek van het (in voorbereiding zijnd) beschermd stadsgezicht niet of niet in betekende mate wordt geschaad.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader

5.1.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid op het gebied van water is vastgelegd in de Nota Ruimte (2004). De doelstellingen voor het ruimtelijk beleid die hieruit voortkomen omvatten: borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit. Daarnaast hecht het rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit en van bijzondere, ook internationaal erkende, landschappelijke cultuurhistorische waarden.

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

Daarnaast is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht voor streekplannen, streekplanuitwerkingen, regionale en gemeentelijke structuurplannen en bestemmingsplannen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg conform art 3.1.1. Sinds eind 2000 is ook de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Die richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is.

5.1.2 Provinciaal beleid

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

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

5.1.3 Regionaal en Rotterdams beleid

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan 2 Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan 2 is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. In het Waterplan 2 staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad. Hierbij wordt met name gekeken naar drie cruciale ontwikkelingen:

- Een hogere waterstand door de stijging van de zeespiegel. In buitendijkse gebieden ontstaan risico's op overstromingen. Versterking van waterkeringen is onvermijdelijk;
- Wateroverlast door toenemende neerslag. Door klimaatsverandering kan er in korte tijd veel neerslag vallen. Om dat water te verwerken is opvang en berging nodig;

- Strengere eisen aan de kwaliteit van het water. Rotterdam wil een aantrekkelijke waterstad zijn, met schoon, helder en plantrijk water. De stad moet bovendien voldoen aan de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Er worden voor alle wateren in de stad kwaliteitsbeelden opgesteld volgens die eisen.

Een onderdeel van het Waterplan 2 Rotterdam is het uitvoeringsprogramma 2007-2012. Hierin staat welke projecten in de komende 5 jaar worden uitgevoerd en welke projecten worden voorbereid voor uitvoering na 2012. Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP), een onderdeel van het Waterplan, 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 afwaterzuiveringsinstallatie".

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.

Er heeft een aantal keren in algemene zin overleg plaatsgevonden over de watertoets in bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Vreewijk is vanwege het beheer karakter door de waterbeheerder getoetst in de overlegronde conform artikel 10 Bro. Het waterschap heeft in het voorontwerp geen aanleiding gezien tot het maken van opmerkingen. Op 18 oktober 2006 bevestigde het waterschap dat het kan instemmen met het voorontwerp.

Over dit ontwerpbestemmingsplan heeft in april 2009 overleg plaatsgevonden met de waterbeheerder Waterschap Hollandse Delta. Deze is akkoord met de in dit plan opgenomen tekst van de waterparagraaf.

5.3 Huidige watersysteem

Kenmerken oppervlaktewatersysteem

De waterkwantiteit in het plangebied valt onder het beheer van het Waterschap IJsselmonde. De waterkwaliteit wordt beheerd door het zuiveringsschap Zuid-Hollandse Eilanden en Waarden. Met ingang van 1 januari 2005 zijn beide organisaties, samen met de waterschappen uit de omgeving, gefuseerd tot Waterschap Hollandse Delta. Het plangebied ligt voor het grootste deel binnen het oppervlaktewater-bemalingsdistrict Pretoriaaan, waaronder de singels Lede en Langegeer. In dit gebied is het peil dat door de waterkwantiteitsbeheerder wordt gehanteerd 2.40 meter beneden NAP. Het water in het park Valkeniersweide maakt deel uit van het oppervlaktewaterbemalingsdistrict Zuiderparkweg. Voor het grootste deel van dit bemalingsdistrict geldt eveneens een peil van 2.40 meter beneden NAP, het water ten oosten van de Dordtsestraatweg wordt bemalen op 1,80 meter beneden NAP. Het water ten noorden van de Smeetslandsedijk ligt in het bemalingsdistrict Smeetsland, hiervoor geldt een peil van 2.60 meter beneden NAP.

Op het water in Vreewijk is het streefbeeld "de compacte stad" van toepassing. Binnen deze gebieden wordt gestreefd naar 5% oppervlaktewater per bemalingseenheid.

De singels Lede en Langegeer maken deel uit van het Singelplan Rotterdam. De singels zijn belangrijk voor het beeld van de stad. Ze hebben een grote historische waarde en zijn aantrekkelijke wandel- en fietsroutes. Vaak vormen ze de overgangen tussen de verschillende Rotterdamse wijken.

Een deel van de watergangen in het gebied zijn hoofdwatgangen die vanwege het waterhuishoudkundig belang door een keur van het Waterschap worden beschermd. De onderhoudsstroken van 5 meter breed zijn op de plankaart voorzien van de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", ter bescherming van de onderhoudsmogelijkheden van deze hoofdwatgangen.

Regen en afvalwatersysteem

Vreewijk heeft een gemengd rioolstelsel. Het neerslagwater dat op verharde oppervlakten valt wordt afgevoerd via het riool. In het westen van het plangebied (langs de Vaanweg) ligt een rioolwaterpersleiding, deze is bestemd op de plankaart als "Leiding - Riool".

5.4 De wateropgave

Het bestemmingsplan biedt vanwege het sterke beheer karakter weinig kansen voor het verbeteren van de waterhuishouding. De aanvankelijk voorgenomen verbreding van de singel aan de Langegeer zal niet plaatsvinden als gevolg van het door de gemeenteraad aangenomen amendement d.d. 18 februari 2010 (zie bijlage 2).

Dit bestemmingsplan voorziet niet in grootschalige (vervangende) nieuwbouw. Het gemengde rioolstelsel dat in het grootste deel van de stad aanwezig is, wordt waar mogelijk omgevormd tot een gescheiden rioolstelsel. Thans wordt het grootste deel van het (relatief schone) neerslagwater afgevoerd naar een rioolwaterzuivering.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Beleid

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

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

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

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

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

6.2 Milieuzonering

De gemeente Rotterdam stuurt al sinds de jaren '50 de inpasbaarheid van inrichtingen binnen de gemeentegrens door middel van de Hinderwetverordening. Vanaf de jaren '70 werkt de gemeente met de Rotterdamse 'Staat van Inrichtingen'. Deze is afgeleid van de inrichtingen vernoemd in het Hinderbesluit en uitgebreid met een indeling in milieucategorieën. Vanaf het begin van de jaren '90 wordt gebruikt gemaakt van de bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (de zogenaamde VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering).

De VNG-lijst geeft informatie over milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar 'afstandswaarden' gegeven. De hinderaspecten zijn bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. Er wordt uitgegaan van de milieugevoelige functie wonen. Deze informatie over milieukeurmerken is indicatief en is niet als norm of richtlijn bedoeld.

De lijst van bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan heeft geen betrekking op activiteiten zoals agrarische doeleinden, kantoren, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, sport of recreatie. In de Rotterdamse praktijk krijgen dergelijke activiteiten een andere bestemming. De indicatieve afstanden uit de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering worden gebruikt bij het ontbreken van nadere informatie over milieuhinder.

De VNG-lijst is vertaald naar de Rotterdamse situatie. Hiervoor is de gemeente Rotterdam verdeeld in vijf gebiedstypen, te weten:

- 'rustige woonwijk'; de woonvlekken zijn gescheiden van de werk-, winkel- en verkeersgebieden. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 2;
- 'gemengd woongebied'; het gaat hier om een bepaalde mate van functiemenging. Er is geen strikte scheiding tussen woon-, werk-, winkel- en verkeersgebieden. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 3;
- 'industriegebied I'; dit zijn gebieden met overwegend lichte en middelzware bedrijven. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 4;
- 'industriegebied II'; gebieden met overwegend middelzware tot zware bedrijven. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 5;
- 'industriegebied III'; overwegend zware bedrijven voeren binnen deze gebieden de boventoon. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 6.

Naast de gebiedstypen die bepaald worden door de mate van menging van bedrijfsactiviteiten en wonen, zijn er ook gebieden waarin géén dan wel nagenoeg geen bedrijfs- en woonfuncties voorkomen. Deze gebieden worden aangeduid als overgangsgebieden en worden gelijk gesteld met 'gemengde wijk'. Dit houdt in dat ook hier activiteiten toegestaan zijn tot en met milieucategorie 3.

Bedrijfsactiviteiten in of nabij het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is volgens de Rotterdamse systematiek aangeduid als 'rustige woonwijk'. Dit houdt in dat binnen het plangebied hoofdzakelijk activiteiten in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan.

Het verhuisbedrijf aan Breeweg 9 is volgens de categorie-indeling van de VNG-lijst een activiteit in categorie 3.1. Dit bedrijf is met een maatbestemming toegestaan. Op het terrein aan de Colosseumweg 450 en 470 zijn bedrijven toegestaan in categorie 3.2. Hier is een vestiging van de Roteb aanwezig en een verkooppunt van motorbrandstoffen met LPG.

Aan de Hovendaal 85 nabij de Enk, is een bedrijf met milieucategorie 3.1 toegestaan. De locatie wordt gebruikt door een bouwbedrijf in die categorie. Het schoonmaakbedrijf en uitzendbureau aan de Strevelsweg 210 is volgens de indeling van de VNG-lijst een activiteit in de categorie 3.1, maar is naar aard en omvang vergelijkbaar met milieucategorie 2 en als zodanig toegestaan in de bestemming met gemengde bebouwing.

Overige activiteiten in of nabij het plangebied

Aan de zuidkant van het plangebied zijn op enige afstand van de woonbebouwing, in de zone tussen Enk en Smeetslandse dijk meerdere activiteiten aanwezig in de milieucategorie 3.1. Het betreft een manege, diverse sportvelden en een educatieve tuin.

Nabij het plangebied zijn er enkele activiteiten die van invloed zijn op het plangebied in verband met geluid, lucht en externe veiligheid. Het gaat daarbij om de spoorverbinding Rotterdam - Dordrecht, het gezoneerd "Industrieterrein Feijenoord, Schaardijk, Stadionweg", LPG-verkoop en LPG-transport. De invloed van de activiteiten komt aan de orde bij de desbetreffende paragrafen.

De overige activiteiten in of nabij het plangebied zijn niet belemmerend voor (nieuwe ontwikkelingen binnen) dit bestemmingsplan, anders dan die reeds in het bestemmingsplan zijn genoemd, en/of waarmee reeds rekening is gehouden.

6.3 Geluid

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

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

6.3.1 Gemeentelijk ontheffingsbeleid

In het ontheffingsbeleid geldt een stelsel van voorkeurswaarden en grenswaarden voor geluid. Vanaf 1-1-2007 is niet de provincie, maar de gemeente Rotterdam verantwoordelijk voor het ontheffingsbeleid. In het Rotterdamse beleid staat een goede leefomgevingskwaliteit voor bewoners voorop.

Bij beperking van geluidhinder hanteert de gemeente een volgorde in prioriteit: eerst bronmaatregelen, daarna overdrachtsmaatregelen en dan ontvangersmaatregelen. Bij het beoordelen van ontheffingsaanvragen besteedt het gemeentebestuur aandacht aan de mate waarin het stedenbouwkundig ontwerp bijdraagt aan de beperking van geluidsoverlast. Zo wordt in ieder geval nagegaan of er minimaal één geluidluwe gevel mogelijk is. In een compacte stad blijven ontheffingen van de voorkeurswaarde geregeld nodig om nieuwbouw te kunnen realiseren. Door beperking van geluidsoverlast vanaf het begin mee te nemen bij gewenste stedelijke ontwikkelingen, gaat de gemeente ervan uit dat de aantrekkelijkheid van de stad gewaarborgd blijft.

6.3.2 Wegverkeer

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

Tabel 6.1 Breedte geluidszones 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

In nieuwe situaties is de voorkeursgrenswaarde aan de gevel 48 dB. Het college van Burgemeester en Wethouders hebben volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder de bevoegdheid om een hogere waarde vast te leggen. De onderbouwing van dit voornemen, het ontwerpbesluit, wordt tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Om na te gaan in hoeverre aan de normen van de Wet geluidhinder kan worden voldaan zijn geluidsberekeningen uitgevoerd. Hierbij is (met rekenmethode I) de geluidsbelasting berekend op de meest nabij gelegen gevels van geluidsgevoelige bestemmingen. De resultaten van deze berekeningen zijn opgenomen in onderstaande tabel. Hierbij is gebruik gemaakt van verkeersgegevens uit het model RVMK 1998.

Nieuwe situaties

In het bestemmingsplan Vreewijk liggen twee ontwikkellocaties waar de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige situaties zoals bedoeld in de Wet geluidhinder mogelijk worden gemaakt, Het Slag en de Landbouwbuur. Hiervoor is per ontwikkeling een akoestisch onderzoek uitgevoerd, de resultaten daarvan worden hieronder besproken.

Het Slag

Het akoestisch onderzoek is gedaan in het kader van de inmiddels verouderde Wet geluidhinder. De resultaten van dat onderzoek zijn gebruikt voor de aanvraag bij Gedeputeerde Staten voor de hogere waarde van de ontwikkellocatie Het Slag. De aanvraag is inmiddels met succes doorlopen.

Tabel 6.2 Resultaten akoestisch onderzoek weg- en tramverkeerslawaaï

	Waarneempunt	Zoneplichtige weg	Hoogte (m)	Bijdrage weg dB(A)	Bijdrage tram dB(A)	Totaal in dB(A)
L2	Het Slag	Groene Hilledijk	6,0	63	58	64
H3	Het Slag	De Bree	16,0	53	51	55

H2	Het Slag	Sandelingplein/Strevels weg	10,0	64	nvt	64
----	----------	-----------------------------	------	----	-----	----

Voor de wegverkeersintensiteiten is gebruik gemaakt van de prognose 2015 van dS+V te Rotterdam. De gegevens zijn verwerkt in het geluidsmodeel zoals dat voor het geluidsonderzoek van de Carnisselandelijn is gebruikt. De snelheden voor alle te onderzoeken wegen bedraagt voor de toekomstige situatie maximaal 50 km/u. Voor het akoestisch onderzoek is voor de trams op de Bree en de Groene Hilledijk uitgegaan van 30 km/u.

Op de relevante kruisingen die door verkeerslichten geregeld worden is rekening gehouden met de kruispuntcode correctie zoals bedoeld in het RMW 2002. Voor de te onderzoeken wegen en de tramweg is de nachtperiode maatgevend.

Landbouwbuur

Voor de landbouwbuur is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (projectcode 2008-0505 MR8094, d.d. 23-12-'08). Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is het nieuwbouwplan onderverdeeld in 10 onderzoekslocaties (A t/m J in het akoestisch rapport) waarvoor afzonderlijk een hogere waarde zal worden vastgesteld indien dat nodig is.

Uit het onderzoek blijkt dat voor de locaties A, B, D, E en H hogere grenswaarden moeten worden vastgesteld. Op de andere locaties is de geluidsbelasting van gezoneerde wegen niet hoger dan 48 dB en er hoeven voor deze locaties geen hogere waarden te worden vastgesteld.

Locatie A is de woontoren van 23 lagen aan het begin van de Dordtsestraatweg. De geluidsbelasting van de Strevelsweg (53 dB), de Dordtsestraatweg (62 dB), de Motorstraat (54 dB) en de Spastraat (51 dB) op de gevels van deze locatie is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Locatie B is de gemengde bebouwing in 6 lagen aan het plein. De geluidsbelastingen van de Strevelsweg (52 dB), de Motorstraat (50 dB) en de Spastraat (52 dB) op deze locatie overschrijden de voorkeursgrenswaarde.

Locatie D is de nieuwbouw ten noorden van de Reepstraat. De geluidsbelasting van de Dordtsestraatweg is op deze locatie 62 dB. Locatie E zijn de woningen in 3 lagen langs de Dordtsestraatweg. De geluidsbelasting van de Dordtsestraatweg op deze locatie is 62 dB en vanaf de Motorstraat is dit 49 dB. Locatie H zijn de woningen aan de zuidkant van de Reepstraat. De geluidsbelasting vanaf de Dordtsestraatweg is hier 54 dB.

De bovengenoemde geluidsbelastingen zijn afkomstig van gezoneerde wegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. In het akoestisch onderzoek zijn naast de gezoneerde wegen ook een aantal niet-gezoneerde wegen meegenomen waar de maximum snelheid 30 km/uur is. Dit zijn de Veldstraat, de Repelstraat, de Sikkelsestraat en de Ploegstraat. De geluidsbelasting van deze wegen op de gevels van de nieuwe woningen ligt tussen de 51 en 57 dB. Deze geluidsbelastingen kunnen niet als hogere waarden worden vastgesteld omdat ze afkomstig zijn van niet-gezoneerde wegen.

De nieuwe woningen op het binnenterrein zijn de enige woningen met een geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde.

6.3.3 Railverkeer

Tramlawaai wordt volgens het Rotterdamse ontheffingsbeleid niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van de Wgh.

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 - Dordrecht' (traject 609) is de toetsingszone van het traject langs het plangebied 800 meter. De ontwikkellocaties liggen ruim buiten de toetsingszone van 800 meter langs het spoor. Een onderzoek naar de geluidsbelasting van het railverkeer is dus niet aan de orde.

6.3.4 Luchtvaart

Het plan ligt niet binnen de 35 KE-zone, zoals vastgesteld door middel van het besluit "Aanwijzing luchtvaartterrein Rotterdam Airport" op 17 oktober 2001, zodat voor dit aspect geen toetsing aan de Luchtvaartwet en de bij de Wet geluidhinder behorende besluiten nodig is.

6.3.5 Industrielawaai

Een klein gedeelte van het bestemmingsplan ligt nog net binnen de 50 dB(A)-geluidscontour van het gezoneerd "Industrieterrein Feijenoord, Schaardijk en Stadionweg". De nieuwe locaties liggen ruim buiten deze contour, zodat voor dit aspect geen toetsing aan de Wet geluidhinder nodig is.

6.3.6 Conclusie

Het Slag

Voor de geluidgevoelige functies die onderdeel uitmaken van de nieuw in te vullen bouwlocatie "Het Slag" wordt afhankelijk van de ligging de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden. De hoogst berekende waarde die optreedt bedraagt 64 dB(A). Deze waarde komt voor op de gevel aan de zijde van de Strevelsweg / Sandelingplein en aan de Groene Hilledijk. De belangrijkste bijdrage komt van het wegverkeer en in mindere mate van het tramverkeer.

Om diverse redenen zijn maatregelen niet haalbaar. Een belangrijke maatregel is het aanbrengen van een stiller type wegdekverharding op de Groene Hilledijk en Sandelingplein en Strevelsweg. Echter door de lagere, werkelijk gereden rijsnelheid van het verkeer op Sandelingplein en Groene Hilledijk slijt het wegdek snel dicht en verliest daarmee zijn akoestische reducerende kwaliteit.

De belangrijkste twee ontheffingsgronden voor de nieuwbouwlocatie zijn:

- het is in een stadsvernieuwingsplan opgenomen en
- het vult door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing op.

Tabel 6.3 Vastgestelde hogere grenswaarden in gevolge Wet geluidhinder

Locatie	Aantal	Geluidsbron	Hogere grenswaarde
Woningen	16	Groene Hilledijk	64 dB(A)
		De Bree	55 dB(A)
		Sandelingplein-Strevelsweg	64 dB(A)
Gezondheidszorg-gebouw		Groene Hilledijk	55 dB(A)
		De Bree	55 dB(A)
		Sandelingplein-Strevelsweg	55 dB(A)

B&W hebben bij Gedeputeerde Staten een verzoek ingediend om een hogere grenswaarde vast te stellen. Met het besluit geeft GS aan dat het verzoek voldoet aan de wettelijke bepalingen en dat het verzoek past binnen het beleid van de provincie. De hogere waarden zijn conform het verzoek vastgesteld. Het hogere waardebesluit d.d. 5 september 2006 (verzonden 19 september 2006) is als bijlage aan het plan toegevoegd.

Aan het besluit van de hogere waarde is de voorwaarde verbonden dat de geluidsbelasting van de gevel ter plaatse van ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten een waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden, indien de hogere grenswaarde van de woning meer dan 55 dB(A) bedraagt.

Indien het geluid van alle wegen en de tram opgeteld wordt, dan is de hoogst voorkomende geluidsbelasting 65 dB(A).

Voor de bibliotheek gelden in het kader van de Wet geluidhinder geen geluidsnormen. Voor een gezondheidszorggebouw zijn conform de Wet geluidhinder de geluidsnormen strenger dan voor woningen. Voor het gezondheidszorggebouw behorend tot het plan Het Slag hebben Gedeputeerde Staten vanwege de omliggende wegen een hogere waarde van 55 dB(A) vastgesteld, waaraan bij de realisatie moet worden voldaan.

De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt op de waarneempunten aan de Strevelsweg/Sandelingplein en Groene Hilledijk op alle hoogten overschreden. Dit betekent dat bij de ontwikkellocatie 't Slag drie gevels als "dove" gevels gebouwd moet worden.

Landbouwbuurt

Bij een overschrijding van de voorkeurswaarde wordt in eerste instantie bekeken of er maatregelen mogelijk zijn die de geluidskwaliteit verbeteren. Er zijn drie verschillende soorten maatregelen, te weten maatregelen aan de bron, in de overdracht en bij de ontvanger. Een bronmaatregel is het toepassen van stil asfalt. Deze mogelijkheid is bekeken voor de Landbouwbuurt. Alleen bij de Spastraat leidt toepassen van stil asfalt tot een geluidsbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege de geringe lengte van de Spastraat valt deze geluidsreductie echter weg tegen de geluidsbelasting van de andere wegen. Het toepassen van stil asfalt is daarom niet effectief. Het toepassen van overdrachtsmaatregelen (bv. een geluidsscherm) is bij de Landbouwbuurt geen optie.

Daarom zullen de berekende geluidsbelastingen van de zoneplichtige wegen als hogere grenswaarden worden vastgesteld voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. In de bouwplanfase moeten er afdoende geluidswerende gevelvoorzieningen worden toegepast, zodat de binnenwaarde niet hoger dan 33 dB is. Dit geldt voor alle woningen. Het Besluit hogere waarden d.d. 26 oktober 2009 is al bijlage bijgevoegd.

6.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna de Wet luchtkwaliteit genoemd, in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit geeft invulling aan een dubbele opgave. Er is sprake van negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Tegelijkertijd heeft het feit dat er sprake is van overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor de luchtkwaliteit tot gevolg dat de realisatie van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Hierom is er haast geboden met het zo snel mogelijk verbeteren van de luchtkwaliteit en het zo veel mogelijk wegnemen van belemmeringen van gewenste ontwikkelingen.

In de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de volgende stoffen; zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijnstof), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden in Nederland in bepaalde gevallen overschreden, vooral langs drukke wegen in stedelijk gebied. Aan de andere grenswaarden wordt voldaan.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In de gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald, gaan de betrokken overheden met gebiedsgerichte programma's de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL bevat zowel ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren als maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL moet ervoor zorgen dat overal de grenswaarden worden gehaald. Een groot deel van de maatregelen uit het NSL wordt nu al uitgevoerd. Waarschijnlijk kan het NSL in het voorjaar van 2009 in werking treden.

Tegelijk met de Wet luchtkwaliteit is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen in werking getreden. De wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekenende mate bijdragen. Het besluit regelt de grens daartussen. Als het NSL in werking is getreden, ligt de grens tussen wel of niet in betekenende mate op 3% van de grenswaarde. Tot die tijd geldt dat ruimtelijke ontwikkelingen die niet meer dan 1% van de grenswaarde bijdragen aan de luchtvervuiling niet in betekenende mate bijdragen. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit bij de vaststelling van een ruimtelijk plan. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden.

De gemeenteraad kan een bestemmingsplan vaststellen als:

1. er door (de ontwikkelingen in) het plan geen grenswaarden worden overschreden;
2. de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof door het plan verbetert of ten minste gelijk blijft;
3. er sprake is van een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof en deze toename wordt gecompenseerd door een met het plan samenhangende maatregel of effect;

4. het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling;
5. de in het plan opgenomen ontwikkelingen passen binnen het NSL, of een programma voor het verbeteren van de luchtkwaliteit dat door een ander bestuursorgaan dan het Rijk is opgesteld.

Plangebied

Twee nieuwe ontwikkelingen maken onderdeel uit van het bestemmingsplan Vreewijk, de Landbouwbuurten en Het Slag. Het (onderzochte) plan voor de Landbouwbuurten bestaat uit de sloop van 233 woningen en 16 bedrijfsadressen en de nieuwbouw van maximaal 211 woningen en 600 m² commerciële ruimten. Deze nieuwe ontwikkeling leidt tot minder verkeer en heeft daarom een positief effect op de luchtkwaliteit.

Het Slag is een ontwikkeling waarbij maximaal 5.500 m² b.v.o. aan maatschappelijke voorzieningen wordt gerealiseerd. Ten behoeve van deze ontwikkeling is door Gemeentewerken begin 2007 een onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er zowel in 2010 als in 2017 langs geen van de voor Het Slag relevante wegen sprake is van een overschrijding van de normen voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM10). De concentratie van stikstofdioxide neemt door de planrealisatie met maximaal 0,2 microgram toe (langs de weg Slag). De ontwikkeling van Het Slag draagt dus niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het onderzoek is uitgevoerd toen het Besluit luchtkwaliteit 2005 nog van kracht was. Thans is de Wet luchtkwaliteit van kracht, waarin is bepaald dat geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden als een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling. Uit de beperkte hoeveelheid verkeer die door Het Slag wordt gegenereerd blijkt al dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt. Een nieuw luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet nodig. Luchtkwaliteit is geen belemmering voor het bestemmingsplan Vreewijk.

Tabel 6.4 Luchtkwaliteit tpv het rekenpunt in 2017 bij autonome ontwikkeling en bij autonome ontwikkeling inclusief planontwikkeling

nr.	Jaargemiddelde NO ₂ concentratie (microgram/m ³)		Jaargemiddelde PM10 concentratie (microgram/m ³)		Aantal overschrijdingen PM10 dagnorm (dagen)		
	wegvak	autonoom	autonoom + plan	autonoom	autonoom + plan	autonoom	autonoom + plan
1	Groene Hilledijk	32.7	32.7	21.2	21.2	18	18
2	Sandelingplein NZ	31.3	31.3	20.9	20.9	17	17
3	Sandelingplein ZZ	31.0	31.1	20.8	20.8	17	17
4	Bree (onderlangs)	34.6	34.6	21.6	21.6	19	19
5	Slag	31.3	31.5	20.9	21.0	18	18

- De grenswaarde voor de jaargemiddelde NO₂ en PM10 concentratie is 40 microgram/m³.

- Het maximaal aantal overschrijdingen van de daggemiddelde grenswaarde voor PM10 is 35 dagen.

6.5 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 spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Als geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

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

In 2000 is de Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam opgesteld. Dit document geeft een indicatie van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd. Vreewijk wordt na 1910 bouwrijp gemaakt waarbij wordt opgehoogd met ruim een meter zandgrond gemengd met koolas. In de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw wordt de wijk gebouwd. In 1977 begint de stadsvernieuwingsoperatie. Vanaf 1987 vinden er in Vreewijk veel leeflaagsaneringen plaats. Bij het bouwrijp maken en latere onderhoudsophogingen is vaak ernstig verontreinigd koolashoudend materiaal toegepast. Een deel hiervan is reeds gesaneerd.

De contactzone van de bodem (de bovenste 1 meter) is licht vervuild. De ondergrond is zwaar vervuild. Er is een kleine kans dat er zich in het gebied puntbronnen (plaatselijk hogere concentraties van vervuiling) bevinden.

Naast het tuindorp Vreewijk zijn vier gebieden met een hiervan afwijkende bodemkwaliteit binnen het plangebied gelegen. Op het bedrijventerrein Vreewijk, ten westen van de Dordtsestraatweg vestigde zich in de jaren '50 de eerste bedrijven langs de Dynamostraat. Er zijn niet genoeg gegevens over dit gebied om de bodemkwaliteit te kunnen bepalen, vermoedelijk zijn zowel de contactzone als de ondergrond matig vervuild. Om dat er veel bodemvervuilende bedrijvigheid in het gebied heeft plaatsgevonden (deels gesaneerd) is de kans op puntbronnen groot.

Ook over de ziekenhuisdriehoek is te weinig informatie beschikbaar om de bodem te kunnen classificeren. Vermoedelijk is de contactzone middelmatig vervuild en de ondergrond licht vervuild. De kans op puntbronnen is in dit gebied middengroot.

Tuindorp De Vaan, ten westen van de Dordtsestraatweg, werd in 1941-1942 versneld gebouwd. Van het bouwrijp maken en de bodemkwaliteit is weinig bekend. Omdat het agrarisch gebied was voordat er woningen werden gebouwd is de kans op puntbronnen klein.

Begin jaren '60 werd het gebied De Laagjes opgehoogd met kleiig zand. Er vestigde zich in dit gebied allerlei kleine bedrijfjes. Eind jaren '80 zijn bij kleinschalige herstructurering (voornamelijk) olieverontreinigingen gesaneerd. De contactzone is in dit gebied licht vervuild, de ondergrond is schoon. Er is in De Laagjes een middengrote kans op puntbronnen.

Voor wat betreft Landbouwbuurthout blijkt uit onderzoek dat bij herinrichting en/of bestemmingswijziging in het kader van de Wro aanvullend bodemonderzoek nodig is ter plaatse van de bebouwing op de locatie Dordtsestraatweg 400 en naar asbest op de locatie Reepstraat 24. Ook de terreindelen die onderdeel uitmaken van het te herontwikkelen gebied, maar die tot op heden nog niet milieukundig onderzocht zijn, dienen te worden onderzocht.

6.6 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Bij beperkt kwetsbare objecten is de 10^{-6} /jaar-norm een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn. Het is aan het lokale bevoegd gezag (de gemeente) om een invulling te geven aan het begrip "gewichtige redenen". Hierbij kan worden gedacht aan het toestaan van een extensief gebruikt terrein, zoals een sportveld, binnen de 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour. Ook kan worden gedacht aan het opvullen van een open plek in bestaand stedelijk gebied. In artikel 1 van de regels is aangegeven wat Beperkt kwetsbare objecten en wat Kwetsbare objecten zijn.

In tegenstelling tot het plaatsgeboden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Bij stationaire bronnen ligt de lijn op 10^{-5} /jaar voor tien slachtoffers en 10^{-7} /jaar voor 100 slachtoffers. Voor de transportmodaliteiten weg, rail, water en buisleiding ligt de lijn op 10^{-4} /jaar voor 10 slachtoffers en 10^{-6} /jaar voor 100 slachtoffers. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied; dit komt meestal overeen met de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

6.6.1 Algemeen

In het kader van dit bestemmingsplan is door Gemeentewerken een Risicoanalyse externe veiligheid verricht (rapport 2005-1162). Voor dit onderzoek is een specifiek rekenmodel gemaakt.

Aan de huidige ruimtelijke omgeving wordt één nieuwe bestemming toegevoegd. Deze nieuwe bestemming bevindt zich op een zodanige afstand van de geïnventariseerde risicobronnen, dat het plan geen bijdrage geeft aan het externe veiligheidsrisico. Het toekomstig risico is dus, vanuit de ruimtelijke omgeving beschouwd, gelijk aan het huidige risico.

6.6.2 Binnenstedelijk transport van LPG

De LPG voor het tankstation langs de Colosseumweg wordt aangevoerd via de Vaanweg, Victor Hugoweg, Spinozaweg en Molenvliet. Aan de hand van kaartmateriaal en een locatiebezoek is een inventarisatie gemaakt van de aanwezige personen in de gebouwen langs deze route. De gegevens zijn ingevoerd in het rekenmodel en met behulp van het computerprogramma RBM-II is een risicoberekening verricht.

Het plaatsgebonden risico (10^{-6} /jaar) levert geen belemmering op voor dit bestemmingsplan. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt in de huidige situatie niet overschreden, de berekende waarde blijft onder de oriënterende waarde. De nieuwe bestemmingen die dit plan mogelijk maakt beïnvloeden dit groepsrisico niet.

6.6.3 Transport gevaarlijke stoffen over rail

In het oosten van het plangebied loopt de spoorlijn Rotterdam-Dordrecht. Hierover vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Ten behoeven van het bestemmingsplan is door Gemeentewerken het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van het railtransport berekend. Het groepsrisico wordt bepaald door de combinatie van de transportintensiteit van gevaarlijke stoffen over het spoor en het aantal aanwezige personen aan weerszijden van de transportroute. De risicoberekening is verricht met behulp van het computerprogramma RBM-II. Voor het onderzoek is een specifiek rekenmodel gemaakt.

De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 0 meter bij huidig en toekomstig transport levert geen belemmering op voor dit bestemmingsplan.

In de huidige transportsituatie (worst-case berekening met volledig bont transport van brandbaar gas) wordt de oriënterende waarde van het groepsrisico in geringe mate (3%) overschreden. Oorzaak hiervoor is het nabijgelegen Clara-Ziekenhuis. In de toekomst wordt de oriënterende waarde op het traject langs het plangebied niet overschreden. Dit komt door de verplaatsing van het ziekenhuis naar het zuiden, naar knooppunt Lombardijen. De nieuwe ontwikkelingen die dit plan mogelijk maakt liggen op ruime afstand van het spoor en beïnvloeden het groepsrisico niet.

6.6.4 Transport gevaarlijke stoffen over water

Het bestemmingsplan Vreewijk ligt op ruime afstand van de Nieuw Waterweg en de Nieuwe Maas en daarmee ruim buiten de risicocontour van deze vaarwegen.

6.6.5 Hogedruk aardgastransportleidingen

Buiten het plangebied ligt langs de Marathonweg en Olympiaweg een hogedruk aardgastransportleiding van de NGU. De leiding (met nummer W-530-02) heeft een diameter van 12 inch en een druk van 40 bar. De wanddikte is 7,14 mm en de diepteligging bedraagt 1,30 meter.

De minimale bebouwingsafstand tot de leiding bedraagt 14 meter. Binnen deze bebouwingsafstand mogen geen woningen en andere bestemmingen met een hoge dichtheid worden gerealiseerd. De leiding heeft een toetsingsafstand van 30 meter, het toestaan van bebouwing binnen deze afstand dient goed te worden gemotiveerd. Deze afstanden zijn gebaseerd op de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984.

Het Rijk, de Gasunie, provincies, gemeenten en het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) overleggen over nieuwe veiligheidsafstanden voor hogedruk aardgastransportleidingen. Het gaat hierbij onder andere om de nieuwe veiligheidseisen en een saneringsprogramma voor aardgastransportleidingen.

De gasleiding ligt op meer dan 25 meter afstand van de oostelijke plangrens. De toetsingsafstand ligt nog wel over het spooreplacement van het plangebied. Deze bestemming maakt geen bebouwing waar mensen verblijven mogelijk. Derhalve is er geen knelpunt voor het bestemmingsplan. De leiding is niet meegenomen in het onderzoek met betrekking tot externe veiligheid.

6.6.6 LPG-tankstations

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:

- als in de milieuvergunningen is vastgelegd dat er niet meer dan 1000 m³ LPG per jaar mag worden verkocht geldt een veiligheidscontour van 45 meter rondom het vulpunt (dit is een berekende 10⁻⁶-plaatsgebonden risicocontour);
- bij een doorzet van 1000 m³ LPG of meer per jaar geldt een veiligheidscontour van 110 meter rondom het vulpunt;
- voor een ondergronds of ingeterpt LPG-reservoir geldt een veiligheidscontour van 25 meter rondom deze tank. Voor een bovengronds LPG-reservoir geldt een afstand van 120 meter. Deze veiligheidsafstand is onafhankelijk van de doorzet van LPG;
- voor een LPG-afleverzuil geldt een veiligheidscontour van 15 meter rondom de zuil. Ook deze afstand is onafhankelijk van de doorzet van LPG.

Daarnaast moet binnen een invloedsgebied van 150 meter (ongeacht de doorzet van LPG) rondom een LPG-vulpunt het groepsrisico in beeld worden gebracht.

Ten aanzien van het plangebied geldt het volgende :

Langs de Colosseumweg ligt een verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG. In de milieuvergunning van 28 december 2006 is vastgelegd dat de doorzet niet groter is dan 1.000 m³ LPG per jaar. Rondom het vulpunt van de LPG-tank geldt een risicocontour van 45 meter. Binnen de veiligheidscontour van het vulpunt komen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare bestemmingen voor.

De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Binnen een straal van 150 meter rond het vulpunt maakt het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat deze het groepsrisico niet beïnvloeden.

6.6.7 Vuurwerkopslaglocaties

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

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

Binnen het plangebied zijn (in 2008) twee opslagruimten met vergunning aanwezig. In het onderhavige bestemmingsplan zijn de gevoelige bestemmingen niet dicht bij de opslagruimten komen te liggen dan in het voorgaande plan.

6.6.8 Conclusie

Externe veiligheid geeft geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt.

6.7 Flora en Fauna

De Flora- en faunawet (Ffwet) is sinds 1 april 2002 van kracht. De wet regelt de bescherming van de in het wild levende planten en dieren in Nederland met het oog op de instandhouding van soorten. Dit betreft soorten die zijn aangemerkt als beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd. Overtreding van een verbodsbepaling is alleen toegestaan met een ontheffing op basis van de Flora- en faunawet (art. 75). Op 10 september 2004 is het 'Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen' in werking getreden. In dit besluit zijn de volgende drie categorieën opgenomen:

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

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

6.7.1 Plangebied

Ten behoeve van de ontwikkeling in het plangebied is door Gemeentewerken Rotterdam een quick scan flora en fauna uitgevoerd. De quick scan is bedoeld om aan te geven of er in het plangebied beschermde natuurwaarden aanwezig zijn. De quickscan richt zich in het bijzonder op ontwikkelingslocaties. In het geval van Vreewijk betreft dit de locaties Het Slag en Landbouwbuurt. Voor de nieuwbouwlocatie Het Slag zal een deel van het huidige groen verdwijnen. Op Het Slag zijn mogelijk beschermde natuurwaarden aanwezig. Het gaat om de soortgroepen vleermuizen en vogels. Andere beschermde soorten (dieren of planten) zijn niet aangetroffen en worden niet verwacht.

Bij de ontwikkellocatie Landbouwbuurt gaat het op vervangende nieuwbouw. Beschermde soorten worden hier niet verwacht.

6.7.2 Vleermuizen

De ontwikkelingslocatie Het Slag is potentieel geschikt voor vleermuizen. Diverse bomen (met holten en spleten) zijn geschikt als verblijfplaats. Aangenomen wordt dat deze bomen alleen geschikt zijn als tijdelijke verblijfplaats van vleermuizen. De meeste bomen staan op het deel van de locatie waar geen bebouwing is voorzien. Het is de bedoeling deze bomen te behouden.

De sloop/nieuwbouwlocatie Landbouwbuurt is niet van belang als foerageergebied of vliegroute van vleermuizen. Er zijn evenmin bomen aanwezig die potentieel geschikt zijn als verblijfplaats van vleermuizen. Tevens wordt op basis van het onderzoek aangenomen dat geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in de woningen.

6.7.3 Vogels

Bescherming van vogels bij ruimtelijke ontwikkeling spitst zich toe op vaste in gebruik zijnde nestplaatsen die moeilijk vervangbaar zijn: deze zijn streng beschermd. Dit soort nestplaatsen zijn niet waargenomen en de kans hierop wordt klein geacht. Overigens geldt dat alle vogelsoorten (dus ook algemeen voorkomende soorten) tijdens het broedseizoen niet verstoord mogen worden.

6.7.4 Groenplan Rotterdam

In het Groenplan Rotterdam (mei 2005) presenteert de gemeente haar ambities met betrekking tot stedelijk groen. Een van de ambities is om de kwaliteit van bestaand groen in de stad te verbeteren.

In het groenplan wordt aan een aantal groenstructuren in Vreewijk een ecologische en deels recreatieve functie toegeschreven. Het gaat om de Valckeniersweide (als onderdeel van het Zuiderpark), de singels (Lede, Langegeer, Smeetslandsedijk) en de beplanting langs de Groene Hilledijk. Deze groenvoorzieningen zijn, met uitzondering van de Groene Hilledijk tevens aangewezen als Rotterdams groenproject. Prioriteit in het uitvoeringsprogramma (start tussen 2002 en 2006) hebben de Langegeer en fase 1 van het Zuiderpark, waartoe ook de singel van de Valckeniersweide behoort. Voor de langere termijn (2010 en verder) is uitvoering van de overige groenprojecten voorzien. De groenprojecten hebben betrekking op transformatie en/of (her)inrichting van de bestaande groenstructuur.

6.7.5 Conclusie

Op de locatie van "Het Slag" zijn mogelijk beschermde natuurwaarden aanwezig. Het gaat om de soortgroepen vleermuizen en vogels. In de Landbouwbuurt zijn geen vleermuizen aanwezig. Mogelijk zitten er vogels, dat is een aandachtspunt als er werkzaamheden zijn gepland in het broedseizoen.

6.8 Duurzaamheid en energie

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwenprincipes en de energieprestatie eisen.

6.8.1 Duurzaam bouwen

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. De gemeente Rotterdam heeft daar boven op het document 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK) opgesteld (meest recente versie maart 2005). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Het RWK is vrijblijvend te gebruiken.

Hieronder staan een aantal duurzaam bouwen maatregelen, die toegepast kunnen worden bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied:

- Afkoppeling van hemelwater, zodat regen en afvalwater niet in hetzelfde riool terecht komen. Het schone regenwater kan in het gebied zelf worden vastgehouden. Zie hoofdstuk 5.
- Geen zink gebruiken voor bijvoorbeeld dakgoten. Zink heeft de eigenschap uit te logen waarbij neerslag zink oplost in het regenwater. Een alternatief zijn stalen dakgoten.
- Gebruik hout met een milieukeur, bijvoorbeeld FSC. Het keurmerk FSC geeft aan dat het hout uit een goed beheerd bos afkomstig is.
- Pas waterbesparende maatregelen toe, bijvoorbeeld een waterbesparende douchekop of een waterbesparend toilet.
- Maak gebruik van zonne-energie zoals een zonneboiler of zonnecellen.
- Bekijk of nieuwe gebouwen uitgevoerd kunnen worden met een groen dak.

6.8.2 Energie

Het Rotterdam Climate Initiative is het nieuwe, ambitieuze klimaatprogramma waarbij de gemeente tracht de CO₂-uitstoot van Rotterdam fors terug te brengen. Om een belangrijke bijdrage aan deze doelstelling te leveren en energie te besparen, is het beleid van de gemeente Rotterdam er op gericht zoveel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet. Een warmtenet omvat een stelsel van leidingen waardoor warm water wordt gepompt voor verwarming en warm tapwater. Door het toepassen van industriële restwarmte als warmtebron voor het collectieve warmtenet wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van de doelstellingen van de gemeente Rotterdam. Bij grootschalige toepassing, op gemeentelijk niveau, wordt een grote milieuwinst behaald op het gebied van het broeikaseffect (CO₂) en de lokale luchtkwaliteit (NO_x).

Met de aanpassing van de bouwverordening op 12 juli 2007 stimuleert de gemeenteraad de aansluiting op het warmtedistributienet. Indien in een deel van de gemeente een warmtedistributienet aanwezig is, dan moet een aldaar te bouwen bouwwerk zijn aangesloten op die publieke voorziening. Dit geldt indien het bouwwerk niet verder dan 40 meter van de dichtstbijzijnde leiding is gelegen, of als de kosten van de aansluiting niet hoger zijn dan bij een afstand van 40 meter.

Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in te dienen in het kader van het aanvragen van de bouwvergunning).

Hoofdstuk 7 Sociale veiligheid en leefbaarheid

Het Rotterdams beleid is erop gericht om bij nieuwbouwplannen de aandacht voor sociale veiligheid en leefbaarheid een integraal onderdeel te laten zijn van de planvorming. Bij het aspect leefbaarheid gaat het om fysiek-ruimtelijke voorzieningen voor de toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten, het parkeren en stallen van auto's en fietsen, ruimte voor spelen en groen, bezonnings- en uitzichtconsequenties voor omwonenden, afvalmanagement en consequenties voor het beheer van de openbare ruimte.

Voor het bestemmingsplan Vreewijk 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 fysiekrumtelijke ingrepen te verbeteren.

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

Hoofdstuk 8 Handhaving

Met betrekking tot handhaving is er een groot verschil tussen een stedelijk gebied en een buitengebied. 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 reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden die uitgezonderd van het overgangsrecht. Op grond van de jurisprudentie bestaat 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.

Hoofdstuk 9 Financiële uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voor de wijk Vreewijk heeft voornamelijk een conserverend karakter. In het plan worden enige kleine ontwikkelingen mogelijk gemaakt: woningbouw aan de Dordtsestraatweg en in de Landbouwbouurt, een maatschappelijke voorziening nabij Het Slag.

Dordtsestraatweg

Aan de Dordtsestraatweg 603-611 wordt in dit plan de herontwikkeling van een locatie van circa 20 appartementen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling is opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie van Vreewijk. De kosten van aankoop, sloop, bouw- en woonrijpmaken worden ruimschoots gedekt door de grondopbrengsten. De ontwikkeling is financieel sluitend te realiseren.

Het Slag

Op deze locatie worden in het bestemmingsplan gezondheidscentra, maatschappelijke voorzieningen en parkeren mogelijk gemaakt. De kosten voor bouw- en woonrijpmaken worden gedekt door de grondopbrengsten. De ontwikkeling is financieel sluitend te realiseren.

Landbouwbouurt

Op deze locatie wordt de ontwikkeling van 72 eensgezinswoningen en 140 appartementen mogelijk gemaakt. Er is een overeenkomst ondertekend met de woningcorporatie, waarin afspraken over prestaties en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd. De verantwoordelijkheid en het risico van de grond- en vastgoedexploitatie ligt volledig bij de woningcorporatie. De gemeente blijft verantwoordelijk voor haar reguliere publieke taak en levert een bijdrage vanuit het ISV-II. De (grond-)exploitatie is sluitend door middel van een eigen bijdrage van de woningcorporatie.

Hoofdstuk 10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerp-bestemmingplan "Vreewijk" toegezonden aan:

1. **Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland**
2. **Dienst Centraal Milieubeheer Rotterdam (DCMR)**
3. **VROM-Inspectie**
4. **Rijksdienst voor de Monumentenzorg**
5. **KPN Telecom**
6. **Tennet Zuid-Holland**
7. **Rijkswaterstaat**
8. **Nederlandse Gasunie**
9. **Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek**
10. **Ministerie van Defensie**
11. **Regionale Hulpverleningsdienst Rotterdam-Rijnmond (RHRR)**
12. Waterschap Hollandse Delta
13. Ministerie van Economische Zaken
14. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
15. Kamer van Koophandel Rotterdam
16. Directeur-Generaal van de Energievoorziening
17. Brandweer Rotterdam

Door de partijen vermeld onder **1 tot en met 11 (vetgedrukt)** is schriftelijk gereageerd. Daarvan hadden de overlegpartners 7 tot en met 11 geen inhoudelijke opmerkingen.

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

1. **Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland**

1.1 Het plan past binnen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en is in overeenstemming met het streekplan "Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam" (RR2020)

Reactie

Hiervan is kennis genomen.

1.2 Luchtkwaliteit

a. Onderzoek naar de luchtkwaliteit heeft zich beperkt tot de locatie Het Slag (nieuwbouw ten behoeve van wonen en maatschappelijke voorzieningen), echter dit is niet in overeenstemming met het Besluit luchtkwaliteit. Inzicht dient te worden gegeven in de huidige situatie ter plaatse van het plangebied ten aanzien van de luchtkwaliteit zowel betreft stikstofdioxide als fijnstof (jaargemiddelde en etmaalgemiddelde) én in de situatie dienaangaande in het jaar 2010. Bovendien dient inzichtelijk gemaakt te worden welke gevolgen de toegelaten ontwikkeling op de locatie Het Slag voor de luchtkwaliteit heeft.

Bovendien dient gewerkt te worden met het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Reactie

Er is een onderzoek uitgevoerd naar het effect van de ontwikkelingslocatie Het Slag op de luchtkwaliteit. Er is gerekend conform het Besluit luchtkwaliteit 2005. Hieruit blijkt dat er zowel in de autonome situatie als na planontwikkeling geen sprake is van een overschrijding van de normen voor stikstofdioxide en fijnstof. Het bestemmingsplan Vreewijk draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling zodat er ingevolge de Wet luchtkwaliteit geen toetsing aan de normen plaats hoeft te vinden. Het ontwerpbestemmingsplan is hier op aangepast.

b. Indien ter plaatse van de locatie Het Slag sprake is van een overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen, dient gemotiveerd te worden waarom de ontwikkeling doorgang moet vinden en welke maatregelen getroffen zullen worden ter verbetering van de luchtkwaliteit.

Reactie

In het onderzoek naar de luchtkwaliteit wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de ontwikkelingslocatie geen sprake is van overschrijding van de normen voor de luchtkwaliteit.

c. De verwijzing in de toelichting naar het Besluit luchtkwaliteit 2001 dient vervangen te worden door een verwijzing naar het inmiddels vigerende Besluit luchtkwaliteit 2005.

Reactie

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de thans geldende Wet luchtkwaliteit.

d. Verwezen wordt naar de brief van gedeputeerde Staten van 27 juli 2005 (kenmerk DGWM/2005/9110) waarin de wijze waarop de provincie omgaat met het onderwerp luchtkwaliteit wordt uiteengezet. Daarnaast is van belang dat de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 inmiddels in werking is getreden, zodat met de daarin beschreven mogelijkheden rekening kan worden gehouden.

Reactie

Dit is begin 2007 gebeurd. De resultaten zijn opgenomen in de toelichting. Een nieuw luchtkwaliteitsonderzoek is niet nodig omdat het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

1.3 Geluid

Zoals uiteengezet in paragraaf 6.3.1. van de toelichting, staan de woningen die geprojecteerd zijn ter plaatse van de locatie Het Slag bloot aan een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) vanwege het wegverkeer op het Sandelingplein en de Groene Hilledijk. In verband hiermee is van belang dat voor het verlenen van goedkeuring aan het bestemmingsplan noodzakelijk is dat hogere grenswaarden inzake wegverkeerslawaaai zijn toegekend voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. De besluiten ten aanzien van de verzoeken om hogere grenswaarden dienen als bijlage aan het bestemmingsplan te worden toegevoegd.

Reactie

De procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde voor Het Slag is inmiddels doorlopen. Het besluit Hogere Grenswaarde is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Thans is de sloop/nieuwbouwlocatie Landbouwbuurtoe toegevoegd aan het bestemmingsplan Vreewijk. Ook voor de ontwikkeling van het gebied Landbouwbuurtoe is een aanvraag ingediend voor het vaststellen van een hogere waarde. Dit besluit ligt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

1.4 Water

a. Op grond van de nota Regels voor Ruimte dienen in de toelichting de uitkomsten van het overleg met de waterbeheerder te worden opgenomen. Tevens dient bij de opstelling van een bestemmingsplan de watertoets toegepast te worden en dienen de resultaten daarvan in de toelichting te worden opgenomen. Uit de toelichting blijkt echter dat geen overleg met de waterbeheerder heeft plaatsgevonden. Verzocht wordt de toelichting hierop aan te vullen.

Reactie

Het voorontwerp bestemmingsplan is op 18-8-2005 toegezonden naar de waterbeheerder voor commentaar. Dit is in alsnog in de toelichting verduidelijkt. Over dit ontwerpbestemmingsplan heeft in april 2009 overleg plaatsgevonden met de waterbeheerder Waterschap Hollandse Delta. Deze is akkoord met de in dit plan opgenomen tekst van de waterparagraaf.

b. Onduidelijk is op welke wijze de watertoets is toegepast in het bestemmingplan. Anders dan in paragraaf 5.4 van de toelichting wordt opgemerkt, doet het gegeven dat het bestemmingsplan Vreewijk een "beheerkarakter" heeft niet aan deze verplichtingen af. Verzocht wordt de toelichting hierop aan te vullen.

Reactie

Het voorontwerp bestemmingsplan is op 18-8-2005 toegezonden naar de waterbeheerder voor commentaar. De waterbeheerder stemt in met het voorontwerp. Dit is in alsnog in de toelichting verduidelijkt. Over dit ontwerpbestemmingsplan heeft in april 2009 overleg plaatsgevonden met de waterbeheerder Waterschap Hollandse Delta. Deze is akkoord met de in dit plan opgenomen tekst van de waterparagraaf. Zie ook hiervoor 1.4, onder a.

2. Dienst Centraal Milieubeheer Rotterdam (DCMR)

2.1. Natuur

- a. De natuurparagraaf ontbreekt. Er dient door een ecooloog een quick scan te worden verricht naar de ontwikkellocaties. De resultaten van dit onderzoek dienen in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Reactie

Er is alsnog een quick scan uitgevoerd voor de twee ontwikkellocaties en de resultaten daarvan zijn in de natuurparagraaf opgenomen.

2.2. Planbeschrijving

In paragraaf "4.2. Wonen" is gesteld dat bergingen bij gestapelde woningen - als ze niet binnen het hoofdgebouw zelf zijn gelegen - als "Berging" zijn bestemd. Deze bestemming is noch op de plankaart, noch in de planvoorschriften te vinden.

Reactie

Een aparte bestemming "bergingen" komt niet in het plan voor. De toelichting zal op dit punt worden verbeterd.

2.3. Geluid

- a. Paragraaf "6.3.1. Wegverkeer" dient te worden herzien. In deze paragraaf wordt niet ingegaan op de enige ontwikkeling binnen het plangebied namelijk "het Slag", die de mogelijkheid biedt om nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen te kunnen realiseren. Deze ontwikkeling dient akoestisch te worden onderzocht en dient dan door de DCMR als toereikend te worden beoordeeld. De onderzoeksresultaten dienen in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Reactie

De situatie is alsnog akoestisch onderzocht. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de toelichting.

- b. Naar verwachting zal de voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaai, 50 dB(A), vanwege het wegverkeer op de omliggende wegen bij de ontwikkellocatie "het Slag" worden overschreden. In dat geval dient voor de ontwikkellocatie hogere grenswaarden te worden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. En deze dient deel uit te maken van het bestemmingsplan.

Reactie

De voorkeursgrenswaarde wordt inderdaad overschreden. Er is een procedure tot het vaststellen van een hogere grenswaarde doorlopen. Het besluit Hogere Grens d.d. 5 september 2006, is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

- c. In paragraaf "6.3.4. Industrielawaai" dient de formele benaming van het industrieterrein, zoals in het Koninklijke Besluit van 7 augustus 1988 is vastgesteld, te worden gehanteerd. De juiste benaming van het industrieterrein is "Industrieterrein Feijenoord, Schaardijk en Stadionweg".

Reactie

De juiste benaming is alsnog in de toelichting opgenomen.

2.4. Luchtkwaliteit

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is op 5 augustus 2005 in werking getreden. Paragraaf 6.4. voldoet niet meer aan de eisen die provincie Zuid-Holland aan een luchtkwaliteitonderzoek stelt. Deze paragraaf dient derhalve te worden herzien.

Reactie

Dat klopt, thans is echter reeds de Wet luchtkwaliteit in werking. Het ontwerpbestemmingsplan is hier op aangepast.

2.5. Bodem

Er wordt aanbevolen de voor dit bestemmingsplan relevante delen van de "Indicatieve bodemkaart gemeente Rotterdam" van september 2000 ter verduidelijking van deze paragraaf aan het plan toe te voegen.

Reactie

Er zijn geen extra afbeeldingen opgenomen, omdat de voor dit bestemmingsplan relevante delen van de bodemkaart geen extra informatie biedt boven de in de tekst genoemde. De gegeven indicaties gelden voor het gehele gebied en hebben vooral betrekking op de verschillende dieptelagen in het gebied.

2.6. Externe veiligheid

a. In paragraaf "Transport gevaarlijke stoffen over rail" is geen aandacht besteed aan het groepsrisico. De paragraaf dient te worden aangevuld met het onderzoek naar het groepsrisico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Rotterdam - Dordrecht.

Reactie

Er is alsnog onderzoek gedaan naar de externe veiligheidssituatie voor het plangebied. In dat onderzoek is onder andere aandacht besteed aan het groepsrisico voor het genoemde spoortraject. De conclusies uit het onderzoek zijn in de toelichting opgenomen.

b. Onder "LPG-tankstations" is geen aandacht besteed aan het groepsrisico binnen een straal van 150 meter vanaf het LPG-vulpunt. Dit moet in het bestemmingsplan inzichtelijk worden gemaakt.

Reactie

Het groepsrisico als gevolg van het LPG-tankstation is in het hierboven genoemde rapport onderzocht. De conclusies zijn in de toelichting opgenomen.

2.7. Lijst van bedrijfsactiviteiten

De onderstaande SBI-codes, die in de bedrijvenlijst van het bestemmingsplan ontbreken, dienen te worden opgenomen in de bedrijvenlijst.

80	ONDERWIJS
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG
8511	Ziekenhuizen
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven
8514, 8515	Consultatiebureaus
853	Verpleeghuizen
505	Benzineservisestations:
505	1 - met LPG
505	2 - zonder LPG

Reactie

In de Rotterdamse bestemmingsplannen worden genoemde voorzieningen niet in de bedrijvenlijst opgenomen, omdat zij belegd zijn met een andere bestemming dan "bedrijven".

2.8. Planvoorschriften

a. Artikel 1 "Begripsbepalingen" introduceert een definitie voor onder andere "Beperkt kwetsbare objecten" en "Kwetsbare bestemmingen". De onder "Beperkt kwetsbare objecten" genoemde objecten, b.v. hotels en kantoren, kunnen ook volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen, afhankelijk van hun grootte, als kwetsbare objecten worden aangemerkt. Deze definities dienen daarom te worden herzien.

Reactie

Artikel 1 "Begrippen" is aangepast. De definities van 'beperkt kwetsbare objecten' en 'kwetsbare objecten' zijn herzien.

b. Artikel 4 "Bijzondere woongebouw" en artikel 23 "Verkooppunt voor motorbrandstoffen" vinden geen toepassing binnen dit bestemmingsplan. Er zijn namelijk op de plankaart geen locaties met deze bestemming te vinden. Deze artikelen kunnen daarom worden verwijderd.

Reactie

De artikelen 4 en 23 zijn vervallen.

c. Artikel 13 "volkstuinten" komt niet overeen met de bestemming "nutstuinten" in de legenda van de plankaart.

Reactie

De bestemming "volkstuinten" in de regels (artikel 14) is vervangen door "Recreatie - Nutstuinten"

d. Artikel 31 "Wijziging van het plan" lid 1 sub a maakt een verschuiving van bestemmingsgrenzen tot maximaal 10 meter mogelijk onder andere bij gevoelige/(beperkt) kwetsbare bestemmingen. Indien deze mogelijkheid middels dit bestemmingsplan wordt geopend, dienen deze bestemmingen op milieuhygiënische aspecten te worden onderzocht, aan de relevante normen te worden getoetst en daaraan te voldoen.

Reactie

Deze mogelijkheid is vervallen, omdat de verwachting is dat bij dit bijzonder conserverende plan (bedoeld als bescherming van het stadsgezicht Tuindorp Vreewijk) hiervan geen gebruik gemaakt zal worden.

2.9. Plankaart

a. Een klein deel in het noordoosten van het plangebied valt binnen de 50 dB(A)-geluidscontour van het industrieterrein Feijenoord, Schaardijk en Stadionweg. Deze geluidscontour dient op de plankaart te worden opgenomen.

Reactie

De geluidscontour is alsnog op de plankaart (aanduiding: Geluidszone-Industrie) opgenomen.

b. Aanbevolen wordt de zoneplichtige wegen en spoorwegen binnen en in de directe omgeving van het plangebied op de plankaart aan te geven. De voor dit bestemmingsplan relevante zoneplichtige wegen en spoorwegen zijn de Molenvliet, Colosseumweg, Beukeldaal, Groenezoom, Smeetslandse dijk, Groene Hilledijk, Bree, Breeplein, Breeweg, Dordtsestraatweg, Slinge, Vaanweg, Vinkenbaan, Strevelsweg, Sandelingplein en het spoortraject Rotterdam - Dordrecht.

Reactie

Zoneplichtige wegen en spoorwegen worden niet op de plankaart aangegeven. Uit de akoestische onderzoeken blijkt wat de relevante zoneplichtige (spoor)wegen zijn.

3. VROM-Inspectie

Luchtkwaliteit

In het bestemmingsplan is een overzicht opgenomen van berekeningen van het jaargemiddelde voor NO₂. De berekeningen met betrekking tot zowel het jaargemiddelde als het aantal dagen dat het 24-uurgemiddelde voor fijn stof wordt overschreden, wordt in de toelichting gemist. Geadviseerd wordt de berekeningen op te nemen en bij eventuele overschrijdingen de consequenties daarvan te betrekken bij het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie

De resultaten van het onderzoek naar luchtkwaliteit zijn opgenomen in de toelichting. Het bestemmingsplan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

4. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

a. In het kader van Monumenten Selectie Project voor de jongere bouwkunst 1850-1940 is het Tuindorp Vreewijk geselecteerd om te worden aangewezen als een beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 35 van de monumentenwet. Indien de procedure daartoe is afgerond zal het bestemmingsplan Tuindorp Vreewijk moeten voorzien in het rechtsgevolg van de aanwijzing. Dit houdt in dat plankaart en voorschriften geschikt dienen te zijn om de beschreven waarden van het gezicht afdoende te beschermen. Hoewel de voorgenomen aanwijzing van Tuindorp Vreewijk als beschermd stadsgezicht nog niet in procedure is, is het plan beoordeeld als zou het een beschermd plan in de zin van artikel 36 van de Monumentenwet moeten zijn.

Het voorontwerp-bestemmingsplan anticipeert reeds op een aanwijzing van tuindorp Vreewijk als beschermd stadsgezicht. Over het algemeen is de bescherming van de stedenbouwkundige hoofdstructuur zelf voldoende in het plan gewaarborgd.

Reactie

Hiervan is met instemming kennis genomen.

b. Een zeer belangrijk kenmerk van het tuindorp Vreewijk, zoals ook in de toelichting wordt beschreven, is de unieke en idyllische ruimtelijke samenhang tussen de stedenbouwkundige aanleg, de groenstructuur, de zorgvuldige ontworpen straatprofielen en de subtiel gevarieerde traditionalistische architectuur met scherpe schuine daken met dwarskappen en dakkapellen en het gebruik van traditionele materialen als rode baksteen, hout en keramische dakpannen.

In het plan ontbreken bijzondere bouwvoorschriften aangaande materiaalgebruik en bepalingen rond kapvormen, groenaanleg en inrichting van straatprofielen. Op dit punt vraagt het bestemmingsplan om nadere voorschriften of een duidelijke afwegingskader om in voldoende mate als beschermd plan bij de eventueel aanwijzing van Tuindorp Vreewijk als beschermd stadsgezicht te kunnen worden aangemerkt. Voorgesteld wordt het plan in dat opzicht aan te vullen.

Reactie

Aangezien de groenstructuur van belang is in het kader van de toekomstige aanwijzing als beschermd stadsgezicht, zijn de bestaande groenstroken in de openbare ruimte, alsmede de openbare groenzones op binnenterreinen met de bestemming "groen" voorzien. Het tuindorp karakter van de wijk wordt mede ondersteunt door de tuinbestemming welke gelegd is op alle huidige voortuinen behorende bij woningen.

Ten aanzien van de stedenbouwkundige structuur geldt dat de bestaande indeling in bouwblokken is gehandhaafd. Bestaande paden tussen de bouwblokken zijn als zodanig opgenomen in het plan.

De huidige wegenstructuur, alsmede het bestaande profiel van de straten is gehandhaafd, waarbij de groenstroken in middenberm en de groene bermen langs wegen de bestemming "groen" hebben gekregen. De huidige breedte van de straten is gehandhaafd, evenals het aantal rijstroken. De waterlopen in het gebied, zoals de Lede, Mare en Langegeer zijn als zodanig bestemd, waarbij de singel Langegeer iets verbreed is opgenomen in het kader van het singelplan Langegeer.

In het ontwerpbestemmingsplan is de (dubbel)bestemming "Waarde - Cultuurhistorie" opgenomen ter bescherming van het gebied dat betrokken is bij het in voorbereiding zijnde beschermd stadsgezicht

tuindorp Vreewijk. Hierbij zijn extra regels opgenomen ter bescherming van het (toekomstig) beschermd stadsgezicht.

Bewust is ervan afgezien de architectuurkenmerken van de afzonderlijke panden vast te leggen. Enerzijds houdt dit verband met de schier onmogelijke opgave zulks te doen gelet op de grote omvang van het te beschermen gebied, anderzijds ligt ons inziens hier het belang van de gewenste bescherming niet zozeer op de individuele kenmerken van de afzonderlijke panden, alswel op het ensemble karakter van het tuindorp Vreewijk.

Materiaalgebruik (rode baksteen, hout, keramische dakpannen) betreft een zaak van welstand. Het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument om dit aspect te regelen. De Koepelnota Welstand Rotterdam onderscheidt tuindorpen (zoals Vreewijk) als een apart gebiedstype waarvoor aparte welstandscriteria zijn geformuleerd. Het Welstandscollege zal voor dit gebied als toekomstig beschermd stadsgezicht extra zorgvuldig toetsen op het punt van materiaalgebruik.

5. KPN-Telecom

Verzocht wordt om bij nadere uitwerking van dit plan rekening te houden met de belangen van KPN. In hoofdlijnen bestaan deze uit de volgende zaken:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN;
- het vrijhouden van straalverbindingspaden van KPN van hoge objecten. Om te controleren of voor dit gebied beperkingen gelden, verzoek ik u contact op te nemen met: KPN Operator Vaste net Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn, telefoonnummer (050) 5820678.

Reactie

Hiermee zal rekening worden gehouden.

6. Tennet Zuid Holland

a. De verbindingen KV-032 en KT-033, gelegen langs de Vaanweg, zijn buiten bedrijf; er hoeft geen rekening mee te worden gehouden.

De verbinding KV-243 is wel in gebruik en moet volgens de richtlijnen van de Nota Planbeoordeling met een bestemming in het bestemmingsplan worden beschermd.

Reactie

De ondergrondse hoogspanningsverbinding is alsnog op de plankaart opgenomen en wordt beschermd met de bestemming "leiding" en een zakelijk rechtstrook aan weerszijden.

b. Onder verwijzing naar paragraaf B 6.4 - "Leidingen" van de Nota Planbeoordeling 2002 van de provincie Zuid-Holland, wordt verzocht het betrokken bindingsgedeelte met een strook grond met een breedte van 5 meter op de plankaart aan te geven en in de voorschriften op te nemen als "ondergrondse 150 kV hoogspanningsverbinding".

Reactie

De plankaart, voorschriften en toelichting zijn hierop aangepast.

c. Op de bij de reactie gevoegde afdruk van de plankaart is in het rood de ligging van de verbindingen KV-032, KT-033 en KV-243 aangeven. Ter informatie is eveneens bijgevoegd de detailtekeningen nrs. WK 0525, wijz.M; WK 0526, wijz.H; WK 0527; wijz.G; WK 0528, wijz.G; WK 2301; wijz.F, waarop de ligging in detail is aangegeven.

Reactie

Hiervan is kennis genomen.

d. Tevens bevindt zich in het plangebied een afzonderlijk gelegen telecommunicatieverbinding (KT-203), gelegen in de Dordtsestraatweg. Deze verbinding behoeft geen nadere bescherming in het plan.

In het groen is op de bijgevoegde afdruk van de plankaart de ligging aangegeven; alsmede de detailtekeningen nrs. WK 0619, wijz. J; WK 0620, wijz. C; WK 0621, wijz. H; WK 0622, wijz. H; Wk 2302, wijz. D.

Reactie

Hiervan is kennis genomen. De verbinding is niet nader op de plankaart aangegeven.

e. In verband met de betrokkenheid van het ondergrondse hoogspanningsverbinding KV-243 wordt verzocht Artikel 27 - "Leiding", lid 1, van de voorschriften aan te vullen met een lid c - : een ondergrondse 150 kV-hoogspanningsverbinding.

Reactie

De regels (Artikel 28) zijn aangepast.

f. Verzocht wordt in de toelichting paragraaf 6.7 - "Leidingen" op bladzijde 37, melding te maken van de aanwezigheid van de ondergrondse elektriciteitswerken.

Reactie

In hoofdstuk 4.1.10 wordt alsnog melding gemaakt van de hoogspanningsverbinding.

g. Tevens wordt verzocht Tennet tijdig bij het overleg te betrekken indien, voortvloeiend uit het bestemmingsplan, werkzaamheden zich zullen uitstrekken in de richting van de eigendommen van Tennet.

Reactie

Hiervan is kennis genomen .

11. Regionale Hulpverleningsdienst Rotterdam-Rijnmond (RHRR)

Deelt mede dat met betrekking tot dit plan geen relevante externe veiligheidsaspecten zijn geconstateerd, zodat de RHRR zich onthoudt van advies terzake van dit bestemmingsplan.

7 t.m.10 Rijkswaterstaat, de Nederlandse Gasunie, de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek en het Ministerie van Defensie hebben laten weten geen belangen te hebben in dit plangebied.

10.2 Inspraak

10.2.1 Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Vreewijk

Op grond van de Inspraakverordening Rotterdam is het voorontwerpbestemmingsplan Vreewijk ter inzage gelegd van 9 december 2005 tot en met 5 januari 2006, na voorafgaande publicatie in de Maasstad op 7 december 2005.

Op 12 januari 2006 is een inspraakbijeenkomst gehouden in het partycentrum 't Slag, Sandelingplein 20, waarbij gelegenheid is geboden mondeling opmerkingen te maken over het voorontwerp bestemmingsplan. Schriftelijke opmerkingen konden worden ingediend tot 14 dagen na de inspraakbijeenkomst.

Verslag inspraakbijeenkomst voorontwerp bestemmingsplan Vreewijk

12 januari 2006, 17.00 tot 22.00 uur, partycentrum 't Slag, Sandelingplein 20

Aanwezigen: Dhr. O. Bouchtaoui dlq. Feijenoord, wijkregisseur
Dhr. J. Viergever dlq. Feijenoord, beleidsmedewerker
Dhr. J. Oosterhof dS+V, jurist bureau Bestemmingsplannen
Dhr. C. van Kempen dS+V, planoloog bureau Bestemmingsplannen

Circa 150 bewoners, ondernemers, raadsleden en vertegenwoordigers van de Bewoners Organisatie Vreewijk

Deze inspraakavond in het kader van de Inspraakverordening Rotterdam had de vorm van een inloopavond. Reden hiervoor was de verwachte onduidelijkheid bij bewoners over de relatie tussen dit bestemmingsplan en de plannen voor sloop van woningen in Vreewijk door corporatie Com.Wonen.

Tijdens de inloop werd het voorontwerp-bestemmingsplan op 3 verschillende plekken in de zaal aan de circa 150 bezoekers toegelicht. Bijna alle vragen gingen over de plannen van de corporatie. Op individuele wijze werd toegelicht dat dit bestemmingsplan in het kader van een inhaalslag in procedure diende te worden gebracht, omdat zij ouder is dan 10 jaar. De plannen voor sloop van de corporatie zijn ten tijde van deze terinzagelegging niet bij de gemeente bekend en zijn derhalve niet in het bestemmingsplan verwerkt. Wanneer op termijn woningen gesloopt zouden worden en de terug te bouwen woningen niet in het bestemmingsplan zouden passen, pas dan zal weer een nieuwe procedure in de zin van de WRO worden gevoerd.

Naast opmerkingen over bovenstaande, zijn tijdens de inloop de volgende vragen gesteld.

Hoogte woningen:

In het gebied tussen Breeweg, Beukendaal, Groenezoom en Groene Hilledijk zijn veel woningen op de plankaart aangeduid met W1. Verschillende woningblokken hebben 2 lagen onder de kap en zouden daarom de aanduiding W2 moeten krijgen.

Diepte woningen:

Op de plankaart zijn de achtergevels van veel woningen in een rechte lijn doorgetrokken terwijl de woningen in werkelijkheid minder diep zijn of hier smalle uitbouwen (keukens) bevinden. De reden van deze keuze wordt niet beantwoord.

Nieuwbouw Het Slag:

Dhr. Rustwijk maakt nadrukkelijk bezwaar tegen het voornemen van Com.Wonen om bij de voorgenomen nieuwbouw aan 't Slag aan de zijde van het Sandelingplein in 5 lagen te bouwen.

10.2.2 Mondelinge inspraakreacties

Tijdens de inspraakbijeenkomst zijn opmerkingen gemaakt over de volgende kwesties:

M 1 Hoogte woningen

In het gebied tussen Breeweg, Beukendaal, Groenezoom en Groene Hilledijk zijn veel woningen op de plankaart aangeduid met W 1. Er zijn evenwel bouwblokken met 2 lagen onder de kap. Die zouden derhalve de aanduiding W 2 moeten krijgen.

Reactie

De plankaart zal op dit punt gecorrigeerd worden, in die zin dat de woningen die uitgevoerd zijn in 2 lagen, ook als zodanig aangeduid worden.

M 2 Op de plankaart zijn de achtergevels van veel woningen in een rechte lijn doorgetrokken, terwijl de woningen in werkelijkheid minder diep zijn en veelal smalle uitbouwen (keukens) hebben. Een reden voor deze keuze is niet gegeven.

Reactie

De plankaart zal op dit punt gecorrigeerd worden, in die zin dat de woningen met hun huidige omvang op de plankaart gezet zullen worden; de uitbouwen zijn evenals de bijgebouwen in de tuinbestemming opgenomen.

M 3 De heer Rustwijk heeft bezwaar tegen het voornemen van Com.Wonen om naast het partycentrum 't Slag nieuwbouw in 5 lagen te realiseren.

Reactie

Zie het commentaar op zijn schriftelijke inspraakreactie.

M 4 Veel insprekers hebben vragen gesteld over de relatie tussen dit bestemmingsplan en de plannen van de woningbouwvereniging Com.Wonen voor sloop van woningen.

Reactie

Een bestemmingsplan spreekt zich niet uit over sloop (van woningen). Zoals hierboven reeds is gezegd, is met dit plan beoogd bijzonder conserverend te bestemmen, opdat het te zijner tijd kan dienen als beschermend plan voor het aan te wijzen beschermd stadsgezicht tuindorp Vreewijk.

Aangezien de concrete plannen van Com.Wonen nog niet bekend zijn bij de gemeente, is in het voorontwerpbestemmingsplan hiermede geen rekening gehouden.

10.2.3 Schriftelijke inspraakreactie

Een schriftelijke reactie is ingediend door de familie Rustwijk, Rotterdam.

Insprekers hebben bezwaar tegen de bouwhoogte van de bebouwing zoals die geprojecteerd is naast het partycentrum 't Slag, op de hoek Strevelsweg / Groene Hilledijk.

Reactie

Het betreft hier nieuw geplande bebouwing naast 't Slag met in hoogte aflopende bebouwing, welke 5 lagen zal tellen langs op de hoek Strevelsweg / Groene Hilledijk en terugloopt tot 3 bouwlagen langs de Groene Hilledijk.

De geplande bouwhoogte wijkt niet bijzonder af van bestaande bouwhoogte langs de Strevelsweg, welke varieert van 3 tot 4 lagen. Stedenbouwkundig gezien zal een hoogte van 5 lagen niet misstaan op het genoemde kruispunt.

De gekozen bebouwingsopzet in het bestemmingsplan voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden die het dagelijks bestuur van de deelgemeente Feijenoord voor deze locatie op 23 mei 2006 heeft vastgesteld.

10.2.4 Conclusie

De inspraakreacties geven aanleiding het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals geformuleerd onder de punten M 1 en M 2.

Bijlagen

Bijlage 1 Hogere waarden



provincie **HOLLAND**
ZUID

DIRECTIE GROEN, WATER EN

MILIEU

afdeling Milieu

CONTACTPERSOON

mw. J. Föllings

DOORKIESNUMMER

070 - 441 65 35

E-MAIL

j.follings@pzh.nl

PROVINCIEHUIS

Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

TELEFOON

070 - 441 66 11

FAX

070 - 441 78 15

WEBSITE

www.zuid-holland.nl

GEDEPUTEERDE STATEN

Bijlage, behorende bij

DCMR nr. 2030 6962

Burgemeester en Wethouders
van ROTTERDAM

ONS KENMERK

DGWM/2006/12835A

UW KENMERK

VS62006

BIJLAGEN

-

DATUM

19 SEP 2006

BESLUIT van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 5 september 2006

Op 17 juli 2006 hebben wij van Burgemeester en Wethouders van Rotterdam een verzoek ontvangen om hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen voor zestien nieuw te bouwen woningen en gezondheidszorggebouwen in de zone van de Groene Hilledijk, de Bree, Sandelingplein-Strevelsweg. De woningen en de gezondheidszorggebouwen behoren tot het bouwplan 't Slag.

Het verzoek voldoet aan alle wettelijke bepalingen en past bovendien binnen ons beleid. Wij hebben dan ook besloten de hogere grenswaarden conform het verzoek vast te stellen.

Besluit

Gelet op het voorgaande en gelet op Hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder, hebben wij de hogere grenswaarden als volgt vastgesteld.

Bestemming		Geluidsbron	Hogere grenswaarde in dB(A)
Omschrijving	Aantal		
Woningen	16	Groene Hilledijk	64
		De Bree	55
		Sandelingplein-Strevelsweg	64
Gezondheidszorggebouw		Groene Hilledijk	55
		De Bree	55
		Sandelingplein-Strevelsweg	55

Aan dit besluit verbinden wij de voorwaarde, dat de geluidsbelasting van de gevel ter plaatse van ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten een waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden indien de hogere grenswaarde van de woning meer dan 55 dB(A) bedraagt.

Tram 9 en

bus 65 en 88 stoppen

bij het provinciehuis.

Vanaf station Den Haag CS

is het tien minuten lopen.

De parkeerruimte voor

auto's is beperkt.

besluit/2006/12835A

Kanttekeningen

Bij dit besluit plaatsen wij de volgende kanttekening:

- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de totstandkoming van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder. Aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door ons te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bij ons een gemotiveerd bezwaarschrift indienen tegen dit besluit. Het bezwaarschrift dient te worden ingediend binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit, onder vermelding van 'Awb-bezwaar' in de linkerbovenhoek van de enveloppe en het bezwaarschrift. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, t.a.v. het Awb-secretariaat, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

w.g.

ir. P.J.C.M. Murk
hoofd bureau Lokale Milieukwaliteit en Geluid

Verzonden:

AFSCHRIFT AAN
- DCMR Milieudienst Rijnmond, t.a.v. S. Haghighat, Postbus 843, 3100 AV Schiedam.



Gemeente Rotterdam

Gemeentewerken

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder Bestemmingsplan Vreewijk

Kenmerk: 20970648

Algemeen toetsingskader

De Wet geluidhinder beoogt de burger te beschermen tegen een te hoge geluidsbelasting. In deze wet zijn normen voor geluid van weg- en railverkeer en industrie vastgelegd. De Wet geluidhinder hanteert voorkeurswaarden voor geluidsbelasting, waarvan ruimtelijke plannen onder bepaalde voorwaarden mogen afwijken. Het vaststellen van een hogere waarde dan de voorkeurswaarde is mogelijk na bestuurlijke afweging. In de Wet geluidhinder is slechts een algemeen criterium voor het vaststellen van een hogere waarde opgenomen. Het college heeft ervoor gekozen een gemeentelijk ontheffingsbeleid voor woningen te ontwikkelen om enerzijds de mogelijkheid te vergroten om de leefomgevingskwaliteit te verbeteren en anderzijds als onderbouwing te dienen voor de ontheffingsbesluiten. Doelstelling van het beleid is dat in het ruimtelijke ontwerp het aantal gehinderden in woningen geminimaliseerd wordt. Ruimtelijke plannen worden getoetst aan het ontheffingsbeleid.

Ontwerpbestemmingsplan "Vreewijk"

Het bouwplan valt binnen het ontwerpbestemmingsplan Vreewijk waarvan het plangebied globaal gezien wordt begrensd aan de noordzijde door de Strevelsweg, Bree en Breeweg, aan de oostzijde door de spoorlijn Rotterdam – Dordrecht en Molenvliet, aan de zuidzijde door de Smeetslandseijk en Slinge, en aan de westzijde door de Vaanweg, Pinksterweide, Dordtsestraatweg, Spastraat en Veldstraat.

Middels het ontwerpbestemmingsplan wordt nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt op de locatie "Landbouwbuurt" omzoomd door de Dordtsestraatweg, Spastraat, Veldstraat en Sikkelsstraat.

Akoestisch rapport

Voor het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Gemeentewerken met rapportcode 2008-0505-MR8094 van 13 juli 2009. In het geluidsonderzoek wordt alleen ingegaan op wegverkeerslawaai, omdat dit de enige relevante geluidsbron is. Het geluidsonderzoek voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

Wegverkeer

De geluidsbelasting vanwege alle onderzochte zoneplichtige wegen overschrijdt de voorkeurswaarde van 48 dB, bij locaties C, F, G, I en J niet. De geplande woningen op deze locaties voldoen aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

De geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de Strevelsweg, Dordtsestraatweg, Motorstraat en de Spastraat overschrijdt de voorkeurswaarde van 48 dB bij de geplande woningen op locaties A, B, D, E en H. De geluidsbelasting blijft echter lager dan ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, 63 dB, uit de Wet geluidhinder.

Dit betekent dat de beoogde woningen met vaststelling van hogere waarden kunnen worden gerealiseerd.

Procedure

De mogelijkheid om woningen te realiseren, wordt in het ontwerpbestemmingsplan "Vreewijk" vastgelegd. Conform de Wet geluidhinder dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan de grenswaarden dan wel de hogere waarden in acht te worden genomen, die in deze wet als ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting worden aangemerkt. De hogere waarden dienen echter door het college te zijn vastgesteld, vóórdat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Op het besluit tot vaststelling van een hogere waarde is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Conform artikel 110c lid 1 van de Wet geluidhinder wordt dit ontwerpbesluit hogere waarden tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan "Vreewijk" ter inzage gelegd.

Het besluit tot vaststelling van hogere waarden dient deel uit maken van het bestemmingsplan. Wanneer het bestemmingsplan zodanig wijzigt dat het besluit hogere waarden niet meer voorziet in de benodigde hogere waarden, zal de procedure voor het vaststellen van hogere waarden opnieuw gevolgd moeten worden.

De termijn voor het indienen van een beroepsschrift tegen het besluit hogere waarden vangt conform artikel 145 van de Wet geluidhinder aan met ingang van de dag waarop beroep kan worden ingesteld tegen het besluit tot de vaststelling van het bestemmingsplan.

Motivering van het besluit

Het is niet mogelijk zodanige maatregelen te treffen, dat vanwege wegverkeerslawaaï aan de voorkeurswaarde van 48 dB wordt voldaan.

Bronmaatregelen

Als geluidsreducerende maatregel is in het akoestisch onderzoek stil asfalt overwogen. Het aanbrengen van stil asfalt wordt op dit punt technisch gezien echter niet wenselijk geacht vanwege de kwetsbaarheid van stil asfalt op deze locatie vanwege het draaiende, optrekkende en remmende verkeer.

Overdrachtsmaatregelen

Geluidsoverdracht beperkende maatregelen (geluidswal en/of geluidsscherm) zijn in deze situatie niet mogelijk. Een geluidsscherm of -wal is in deze stedelijke situatie verkeerskundig en stedenbouwkundig niet mogelijk en wenselijk.

Maatregelen bij de ontvanger

De beoogde woningen, waarbij de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden, moeten aan de geluidsnormen voor het binnenklimaat van het Bouwbesluit voldoen en zullen derhalve worden voorzien van de aanvullende geluidwerende gevelmaatregelen. Bovendien wordt er gestreefd naar een woningindeling waarbij geluidsgevoelige ruimten zoveel mogelijk geluidsluw zijn gelegen. Het treffen van geluidwerende gevelvoorzieningen is technisch en financieel haalbaar.

Cumulatie

Conform artikel 110f van de Wet geluidhinder wordt de gecumuleerde geluidsbelasting bepaald als er sprake is van relevante blootstelling aan meer dan één geluidsbron. Conform lid 3 van dit artikel is er sprake van een relevante blootstelling wanneer voor een geluidsgevoelige bestemming een hogere waarde zal worden vastgesteld en wanneer voor dezelfde geluidsgevoelige bestemming vanwege ten minste één andere (wettelijke) geluidsbron de voorkeurswaarde wordt overschreden. De geluidsbelasting op de gevels van de geplande woningen binnen bouwplan "Model 12^E Landbouwbuurt" overschrijdt de voorkeurswaarde alleen ten gevolge van het wegverkeer. Een cumulatie van verschillende geluidsbronnen is derhalve niet aan de orde.

Ontheffingsbeleid

Het "Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder" van de gemeente Rotterdam is door de gemeenteraad op 14 augustus 2007 vastgesteld. Op basis van het ontheffingsbeleid dient elke woning voorzien te zijn van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken.

In het kader van de procedure hogere waarden is gekeken of de geplande woningen aan het ontheffingsbeleid van gemeente Rotterdam voldoen. Alle geplande woningen met uitzondering van de appartementen in de woontoren in de hoek Dordtsestraatweg/Spastraat, in het onderzoek weergegeven als locatie A, beschikken over minimaal één geluidsluwe gevel en voldoen daarmee aan de voorwaarden van het ontheffingsbeleid van de gemeente Rotterdam.

Met het bouwplan wordt op locatie A uit het akoestisch onderzoek een woontoren gerealiseerd. Als in plaats van de woontoren een gesloten bouwblok zou worden gerealiseerd, of wordt gekozen voor minder woningen in de Landbouwbuurt dan zou wel aan het gemeentelijk beleid voor geluidsluwe gevels voldaan kunnen worden. Het is derhalve noodzakelijk om te motiveren op basis waarvan het toch noodzakelijk is om op deze locatie dit bouwplan te realiseren.



Gemeente Rotterdam

Gemeentewerken

- De Landbouwbuur is een schakelstuk tussen het grootschalige Motorstraatgebied en het kleinschalige Vreewijk, daarom is een woontoren aan de noordkant van de landbouwbuur wenselijk. De woontoren sluit aan bij de stedelijke knooppuntontwikkeling rond Zuidplein;
- Het realiseren van een hoger gesloten bouwblok in plaats van een woontoren is niet wenselijk, dan ontstaat een te massief gebouw dat bovendien een erg donker binnenterrein krijgt;
- Het realiseren van minder programma is geen optie, Rotterdam heeft een grote woningbouwopgave waarvan een groot deel in het bestaand stedelijk gebied zal moeten worden gerealiseerd. De Landbouwbuur is vanwege de ontsluiting en het karakter van het gebied een goede locatie voor verdichting;
- Door het realiseren van een toren krijgen de te realiseren appartementen uitzicht, wat ook een woonkwaliteit is;
- De appartementen in de woontoren zijn ontworpen met inpandige loggia's die afsluitbaar zijn. Ze hebben dus geen geluidsluwe gevel maar wel een geluidsluwe buitenruimte.

Op de locatie zullen derhalve stedenbouwkundige en verkeerstechnische redenen prevaleren boven de uitgangspunten uit het ontheffingsbeleid van de gemeente Rotterdam. De woon- en leefomgevingskwaliteit blijft gewaarborgd, omdat middels aanvullende maatregelen het binnenniveau aan de vereisten uit het bouwbesluit moet voldoen.

Conclusie

Voor wegverkeerslawaaï blijkt het niet mogelijk met bron- en/of overdrachtsmaatregelen de geluidsbelasting tot de voorkeurswaarde van 48 dB te reduceren. Omdat de geluidsbelasting de ten hoogste toelaatbare waarde niet overschrijdt, is het bouwplan te realiseren na het vaststellen van hogere waarden.

Zienschijzen

Het voornemen tot het nemen van een besluit hogere waarden is in de editie Feijenoord van de Echo van week 35 van 2009 gepubliceerd. Het ontwerpbesluit hogere waarden met de bijbehorende stukken heeft met ingang van vrijdag 28 augustus 2009 tot en met donderdag 8 oktober 2009 ter inzage gelegen. Aan belanghebbenden is in deze periode de gelegenheid geboden om zienschijzen mondeling en/of schriftelijk in te dienen. Er zijn geen zienschijzen ingediend.

Beroep

Vanaf het moment dat tegen het bestemmingsplan beroep kan worden ingesteld kan ook tegen het besluit tot het vaststellen van hogere waarden beroep worden ingesteld. Gedurende zes weken na de dag waarop het bestemmingsplan ter inzage is gelegd kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienschijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

Het beroepsschrift moet in tweevoud worden gezonden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Het besluit wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij voor deze datum beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Het verzoek moet worden gericht aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval wordt het besluit niet van kracht voordat op het verzoek is beslist. Voor het indienen van een beroepsschrift en/of een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

Besluit**Wegverkeer**

Gelet op artikel 83 en 110a van de Wet geluidhinder besluiten Burgemeester en Wethouders van Rotterdam voor de Landbouwboulevard in het bestemmingsplan "Vreewijk" de hogere waarden van wege wegverkeerslawaaï als volgt vast te stellen.

Locatie	Bestemming	Zoneplichtige Weg			
		Strevelsweg	Dordtse-straatweg	Motorstraat	Spastraat
Locatie A	Wonen				
-Rekenpunt A.1		53 dB	54 dB	54 dB	-
-Rekenpunt A.2		53 dB	-	53 dB	51 dB
-Rekenpunt A.3		49 dB	61 dB	54 dB	-
-Rekenpunt A.4		-	62 dB	51 dB	-
-Rekenpunt A.5		52 dB	-	-	-
-Rekenpunt A.6		51 dB	-	-	-
-Rekenpunt A.7		-	55 dB	-	-
-Rekenpunt A.8		-	59 dB	-	-
Locatie B	Wonen				
-Rekenpunt B.1		51 dB	-	50 dB	52 dB
-Rekenpunt B.2		52 dB	-	49 dB	52 dB
-Rekenpunt B.3		52 dB	-	49 dB	51 dB
-Rekenpunt B.4		49 dB	-	-	-
-Rekenpunt B.5		49 dB	-	-	-
Locatie D	Wonen				
-Rekenpunt D.5		-	49 dB	-	-
-Rekenpunt D.6		-	51 dB	-	-
-Rekenpunt D.7		-	54 dB	-	-
-Rekenpunt D.8		-	57 dB	-	-
-Rekenpunt D.9		-	59 dB	-	-
-Rekenpunt D.10		-	62 dB	-	-
-Rekenpunt D.11		-	62 dB	-	-
Locatie E	Wonen				
-Rekenpunt E.1		-	62 dB	-	-
-Rekenpunt E.2		-	62 dB	-	-
-Rekenpunt E.3		-	62 dB	-	-
-Rekenpunt E.4		-	62 dB	-	-
-Rekenpunt E.5		-	62 dB	-	-
-Rekenpunt E.6		-	62 dB	-	-
-Rekenpunt E.7		-	62 dB	49 dB	-
Locatie H	Wonen				
-Rekenpunt H.3		-	50 dB	-	-
-Rekenpunt E.4		-	54 dB	-	-
-Rekenpunt E.5		-	52 dB	-	-
-Rekenpunt E.6		-	50 dB	-	-

Andere wettelijke regelingen

Het onderhavige besluit betreft ontheffing op grond van de Wet geluidhinder. Dit besluit laat onverlet dat er voor realisering van het bouwplan mogelijk rekening gehouden dient te worden met andere wettelijke bepalingen.

DE ALGEMEEN DIRECTEUR VAN GEMEENTEWERKEN,
NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTERS EN WETHOUDERS VAN ROTTERDAM

26 OKT. 2009

Drs. H. van Smaalen
Directeur Bijzondere Diensten

Bijlage 2 Amendement-Hoogland inzake singel Langegeer



AMENDEMENT

De raad der gemeente Rotterdam, in vergadering bijeen op 18 februari 2010 ter bespreking van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Vreewijk" (raadsstuk PM.....).

Besluit:

Punt II van het dictum van het ontwerpbesluit te vervangen door:

- "II. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 2.1, 2.2, 2.4, 2.5, 3.1, 3.3, 3.4, 5.1, 5.2, 5.4, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 8.1, alsmede gegrond te verklaren de zienswijzen samengevat onder de nummers 1, 1.36, 1.125, 1.129 en 4.1; de overige zienswijzen ongegrond verklaren;"

Punt III van het dictum van het ontwerpbesluit te vervangen door :

- "III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals aangegeven in het voorstel van de college, om de daarbij genoemde redenen, met dien verstande dat de plankaart tevens zodanig aangepast wordt dat de singel Langegeer bestemd wordt overeenkomstig de bestaande situatie."

(naam indiener amendement):

D. Hoogland

Toelichting

Tijdens de vergadering van de commissie FIBS d.d. 3 februari 2010 heeft de commissie het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Vreewijk besproken en met name aandacht besteed aan het onderdeel singelplan Langegeer. Dit leidde ertoe dat de meerderheid van de commissie heeft geadviseerd om af te zien van uitvoering van dit singelplan, gelet op het massale verzet van de wijkbewoners tegen het kappen van bomen bij uitvoering van dit plan en de relatief geringe hoeveelheid extra water die het plan oplevert.

Raadstuk 2010
Nummer 623

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Aanbouw (uitbouw)

Een uitbreiding van het hoofdgebouw in één bouwlaag (hieronder wordt tevens een uitbouw begrepen).

1.2 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.3 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 Achtertuin

Tuingedeelte gelegen achter de achtergevel bouwgrens en de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde hiervan tot aan de zijergrens.

1.5 Archeologisch deskundige

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam of een andere deskundige op het gebied van archeologie.

1.6 Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.7 Bebouwingspercentage

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

1.8 Bedrijven

De bedrijven genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels.

1.9 Belwinkel

Een inrichting waarvan de bedrijfsvoering onder welke benaming dan ook is gericht op het ter plaatse tegen betaling bieden van gelegenheid tot elektronische berichtenuitwisseling in de vorm van telefonie of door middel van toegang tot het internet. Een op de openbare weg geplaatste telefooncel wordt hier niet onder begrepen.

1.10 Beperkt kwetsbare objecten:

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

1.11 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het besluit externe veiligheid inrichtingen zoals dat luidt ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.12 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.13 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0599BP553-on01 met de bijbehorende regels.

1.14 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bijgebouw

Vrijstaand gebouw dat door constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan een hoofdgebouw gelegen op hetzelfde perceel.

1.16 Bouwaanduidingen

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

1.17 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.18 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak c.q. een lijn welke niet door gebouwen mag worden overschreden.

1.19 Bouwlaag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, vliering, zolder, souterrain, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als een afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw breder is dan tweederde van de pandbreedte, wordt dit als een aparte bouwlaag geteld.

NB: onder het "theoretisch profiel van een kap" wordt verstaan de ruimte binnen een kap met schuine zijden waarvan de hellingshoek ten minste 20 en maximaal 60 graden bedraagt.

1.20 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.21 Bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.22 Bouwverordening

Bouwverordening Rotterdam 1993, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.23 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.24 Bouwwerk

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

1.25 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

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

1.26 Bijgebouw

Vrijstaand gebouw dat door constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan een hoofdgebouw gelegen op hetzelfde perceel.

1.27 Dakterras

Een bouwkundige voorziening op het platte dak van een woning dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een hekwerk zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit.

1.28 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.29 Dove gevel

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede,
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits deze niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

In dit verband wordt onder een geluidsgevoelige ruimte verstaan een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon- of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van tenminste 11 m².

1.30 Erf

Terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen, waterlopen en bouwwerken van lichte constructie (carports, slagbomen, fietsenstallingen e.d.).

1.31 Gebouw

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

1.32 Geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder)

Hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagendplaatsen.

1.33 Gestapelde woningen

Woningen, gestapeld met woningen (soms ook gestapeld met andere functies, welke dan in de bestemmingsomschrijving vermeld dienen te zijn).

1.34 Grondgebonden woningen

Woningen met een eigen tuin.

1.35 Hoofdgebouw

Gebouw dat door zijn constructie en/of afmeting als dominant is aan te merken ten opzichte van de bijbehorende bijgebouwen gelegen op hetzelfde perceel.

1.36 Horeca

Inrichtingen welke bedrijfsmatig logies verschaffen, dranken en spijsen voor gebruik ter plaatse verstrekken.

1.37 Kantoren

Gebouwen (c.q. deel van gebouwen) ten behoeve van het verrichten van werkzaamheden van administratieve aard.

1.38 Kap

Een afdekking van een gebouw met schuine zijden waarbij de hellingshoek ten minste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt.

1.39 Kleinschalige speeltoestellen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter

1.40 Kwetsbare objecten

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

1.41 Maaiveld

De bovenkant van het aansluitende, afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

1.42 Maatschappelijk

Voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening.

1.43 Milieudeskundige

De DCMR Milieudienst Rijnmond of de daarvoor in de plaats tredende instantie.

1.44 Openbaar nutsvoorzieningen

Op het openbaar leidingen net aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, blokverwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelstation wordt niet hieronder begrepen).

1.45 Peil (straat-)

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet 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 één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

1.46 Plan

het bestemmingsplan Vreewijk van de gemeente .

1.47 Praktijkruimte

Een werkruimte, welke geen onderdeel uitmaakt van een woning.

1.48 Publieke dienstverlening

Bestuursorganen van de overheid en de daaraan gekoppelde ambtelijke diensten ten behoeve van de beleidsvoorbereiding en -uitvoering, alsmede politie, brandweer, reinigingsdiensten, gezondheidsdiensten.

1.49 Rijbaan

Elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte, met uitzondering van (brom)fietspaden.

1.50 Rijstrook

Gedeelte van de rijbaan van een weg (welke door middel van doorgetrokken of onderbroken strepen gemarkeerd is,) van zodanige breedte dat bestuurders van motorvoertuigen op meer dan twee wielen daarvan gebruik kunnen maken.

1.51 Souterrain

Een gebruikruimte in een gebouw dat zich gedeeltelijk ondergronds bevindt.

1.52 Straatmeubilair

Voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken, plantenbakken e.d.

1.53 Tuin

Terrein ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen, met de daarbij behorende verharding (paden, terrassen) en vijvers en dat in overwegende mate niet voor bebouwing in aanmerking komt.

1.54 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.55 Water

Waterlopen (sloten, singels, vijvers e.d.) ten behoeve van de waterberging, alsmede de aan- en afvoer van oppervlaktewater.

1.56 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.57 Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.58 Winkel

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

1.59 Woningwet

De Woningwet zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.60 Zijtuin

Tuingedeelte gelegen tussen de denkbeeldige lijnen getrokken in het verlengde van de voor- en achtergevel bouwgrenzen.

Artikel 2 wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.

2.6 de breedte van een gebouw

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.

2.7 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelsgrens is gelegen, haaks op de perceelsgrens.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven (t/m categorie 2), met het daarbij behorende erf en werkterrein;
- b. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- c. "Waarde - Cultuurhistorie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.
- d. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf van categorie 3.1" (Breeweg 9) tevens een bedrijf in genoemde categorie;
- e. ter plaatse van de aanduiding "viaduct", tevens voor viaduct;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf - 2' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie, met dien verstande dat tevens een viaduct is toegestaan als bedoeld in lid 3.1.

3.2.2 Bebouwingsnormen

Gebouwen zijn slechts in het bouwvlak toegestaan.

3.2.3 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' resp. "Waarde - Cultuurhistorie", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan.

3.3.2 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50 % van het bruto vloeroppervlak innemen, met een maximum van 3000 m².

3.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.3.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 4 Bedrijf - 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven (t/m categorie 3.1), met het daarbij behorende erf en werkterrein;
- b. "Waarde - Archeologie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- c. "Waarde - Cultuurhistorie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.
- d. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf van categorie 3.2" (Colosseumweg 450 en 470) tevens voor een bedrijf in genoemde categorie;
- e. ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met vulpunt lpg" tevens voor bedoeld verkooppunt (Colosseumweg 470), met de daarbij behorende boven- en ondergrondse voorzieningen en erf, alsmede uitsluitend in combinatie hiermee, voor detailhandel.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf - 3' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

4.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde-archeologie' resp. "Waarde - Cultuurhistorie", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

4.2.3 Bebouwingsnormen

- a. gebouwen ten behoeve van het verkooppunt motorbrandstoffen mogen niet meer dan 250 m² grondoppervlak innemen, met een maximum bouwhoogte van 7 meter; bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen niet hoger zijn dan 8 meter, met uitzondering van ontluchtingsschachten;
- b. detailhandel behorende bij het verkooppunt motorbrandstoffen mag geen groter oppervlak beslaan dan 100 m² b.v.o.;
- c. gebouwen zijn slechts toegestaan binnen het bouwvlak.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 3.1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan.

4.3.2 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50 % van het bruto vloeroppervlak innemen, met een maximum van 3000 m².

4.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.3.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a. voorzieningen van openbaar nut;
- b. 'Waarde - Archeologie' , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- c. "Waarde - Cultuurhistorie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

5.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie resp. 'Waarde - Cultuurhistorie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

5.2.3 Bebouwingsnormen

- a. de maximum bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 4 meter;
- b. bouwwerken mogen niet groter zijn dan 80 m³.

Artikel 6 Gemengd - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. winkels, bedrijven (t/m categorie 2), maatschappelijke voorzieningen en kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf van categorie 3.1" (Strevelsweg 210), tevens voor een bedrijf in bedoelde categorie;
- c. ter plaatse van de aanduiding "belwinkel" tevens voor belwinkel (Strevelsweg 148 B), met dien verstande dat bedoeld gebruik niet meer is toegestaan, nadat deze functie vervangen is door een functie genoemd onder sub a.;
- d. ter plaatse van de aanduiding "horeca" tevens voor een horeca-inrichting (Groenezoom 309, Groene Hilledijk 334, Strevelsweg 54 A en 230, Dordtsestraatweg 442);
- e. ter plaatse van de aanduiding "sexinrichting", tevens voor een sexinrichting (Jagerslaan 4A), met dien verstande dat bedoeld gebruik niet meer is toegestaan, nadat deze functie vervangen is door een functie genoemd onder sub a.;
- f. de bij bovengenoemde functies behorende berg- en stallingsruimten, alsmede tuinen en erf;
- g. "Waarde - Archeologie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn aangewezen;
- h. "Waarde - Cultuurhistorie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 1' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

6.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' resp. 'Waarde - Cultuurhistorie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

6.2.3 Bebouwingsnormen

- a. ter plaatse van de aanduiding "plat dak" dienen gebouwen plat te worden afgedekt;
- b. kantoren mogen elk niet groter zijn dan 750 m² b.v.o.;

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Woningen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

6.3.2 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "bedrijf van categorie 3.1" tevens bedoeld bedrijf is toegestaan.

6.3.3 *Bedrijfsgebonden kantoren*

Bedrijfskantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50% van het totale b.v.o. van het betreffende bedrijf innemen tot een maximum van 3000 m² b.v.o.

6.3.4 *Verbod geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen*

Geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan.

6.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.3.2 ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde beroepen/bedrijven, die, gehoord de milieudeskundige, daarmee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen

Artikel 7 Gemengd - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven (t/m categorie 2), maatschappelijke voorzieningen en kantoren op de begane grond, met dien verstande dat bedrijven niet zijn toegestaan aan de Spastraat / Motorstraat;
- b. woningen, zowel op de begane grond als op de verdiepingen, met dien verstande dat aan de Spastraat / Motorstraat woningen alleen op de verdiepingen zijn toegestaan;
- c. de bij bovengenoemde functies behorende berg- en stallingsruimten, alsmede tuinen en erf;
- d. ter plaatse van de aanduiding "horeca" tevens voor een horeca-inrichting (Dreef 62; Dordtsestraatweg 442B, 583B, 633, 655, 659);
- e. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" tevens voor een onderdoorgang;
- f. ter plaatse van de aanduiding "garage" tevens voor een garagebedrijf (Dordtsestraatweg 687).
- g. Waarde - Archeologie, voor zover de gronden mede als zodanig zijn aangewezen;
- h. "Waarde - Cultuurhistorie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 2' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

7.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' resp. "Waarde - Cultuurhistorie", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

7.2.3 Bebouwingsnormen

- a. ter plaatse van de aanduiding "plat dak" dienen gebouwen plat te worden afgedekt;
- b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "overkraging" is een overkraging toegestaan;
- c. kantoren mogen elk niet groter zijn dan 750 m² b.v.o.;

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Woningen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

7.3.2 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan.

7.3.3 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfskantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50% van het totale b.v.o. van het betreffende bedrijf innemen tot een maximum van 3000 m² b.v.o.

7.3.4 Verbod geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen

Geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan.

7.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.3.2 ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde beroepen/bedrijven, die, gehoord de milieudeskundige, daarmee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;
- d. "Leiding - Hoogspanning" , voor zover de gronden mede als zodanig aangewezen;
- e. "Leiding - Riool" , voor zover de gronden mede als zodanig aangewezen;
- f. 'Waarde - Archeologie' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- g. "Waarde - Cultuurhistorie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.
- h. "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn aangewezen;
- i. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "viaduct" tevens voor viaduct.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m³ (al dan niet ondergronds), bovenleidingsmasten c.q. - portalen ten behoeve van trambanen, bruggen, duikers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, telefooncellen, wachthuisjes e.d., niet groter dan 80 m³;
- d. een viaduct, als bedoeld in lid 8.1.

8.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede bestemd zijn voor "Leiding - Hoogspanning", "Leiding - Riool", "Waarde - Archeologie", "Waarde - Cultuurhistorie" resp. "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een horeca-inrichting;
- b. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de voor 'Horeca' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

9.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 10 Kantoor

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. 'Waarde - Archeologie' , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- c. "Waarde - Cultuurhistorie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de voor 'Kantoor' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

10.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', resp. "Waarde - Cultuurhistorie", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 11 Maatschappelijk - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening, met het daarbij behorende erf;
- b. 'Waarde - Archeologie' , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- c. "Waarde - Cultuurhistorie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- d. "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk - 1' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

11.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie", "Waarde - Cultuurhistorie", resp. "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

11.2.3 Bebouwingsnormen

- a. In afwijking van de maximum toegestane bouwhoogte vermeld op de plankaart, mag de maximum bouwhoogte van kerktorens niet meer dan 30 meter bedragen;
- b. gebouwen zijn slechts in het bouwvlak toegestaan.

Artikel 12 Maatschappelijk - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening, met het daarbij behorende erf.
- b. gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet geheel of ten dele ondergronds;
- c. 'Waarde - Archeologie' , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- d. "Waarde - Cultuurhistorie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk - 2' bestemde gronden mag uitsluitende worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

12.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' resp. "Waarde - Cultuurhistorie", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

12.2.3 Bebouwingsnormen

In afwijking van de maximum toegestane bouwhoogte vermeld op de plankaart, mag de maximum bouwhoogte van kerktorens niet meer dan 30 meter bedragen;

12.3 Specifieke gebruiksregels

De voor 'Maatschappelijk - 2' bestemde gronden mogen niet worden gebruikt ten behoeve van geluidsgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder.

Artikel 13 Maatschappelijk - 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening, met het daarbij behorende erf;
- b. ter plaatse van de aanduiding "nutsbedrijf", tevens voor een gelijkrichterstation.
- c. 'Waarde - Archeologie' , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk - 3' bestemde gronden mag uitsluitende worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

13.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor Waarde - Archeologie, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

13.2.3 Bebouwingsnormen

- a. ter plaatse van de aanduiding "milieuzone - geluidsgevoelige functie" dienen gebouwen voorzien te zijn van een "dove gevel" aan de noord-, oost- en zuidzijde;
- b. maatschappelijke voorzieningen (incl. horeca) mogen niet meer dan 5500 m² b.v.o. innemen; de parkeergarage niet meer dan 1520 m² en het gelijkrichterstation niet meer dan 300 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde in de begripsbepaling "peil (straat-)", dient voor het bepalen van de maximum bouwhoogte uitgegaan te worden van het peil van de Groene Hilledijk, t.w. + 1.05 meter Normaal Amsterdams Peil;
- d. het gelijkrichterstation mag niet worden overbouwd met andere functies.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Horeca mag slechts worden gebruikt ondergeschikt aan en ten dienste van de functie maatschappelijke voorzieningen.

Artikel 14 Recreatie - Nutstuinen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Nutstuinen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutstuinen met bijbehorende voorzieningen, zoals erf, parkeerterrein, waterlopen e.d.;
- b. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- c. "Waarde - Cultuurhistorie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de voor 'Recreatie - Nutstuinen' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, zoals kweekkassen, sanitaire gebouwtjes, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van onderhoud en beheer, zomede bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard, zoals een brug, duiker, steiger, vlonder, keerwanden, beschoeiingen.

14.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' resp. "Waarde-Cultuurhistorie", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

14.2.3 Bebouwingsnormen

- a. gebouwen mogen niet hoger zijn dan 4 meter; bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger dan 10 meter;
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 4.

Artikel 15 Recreatie - Schoolwerktuinen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Schoolwerktuinen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. schoolwerktuinen met bijbehorende voorzieningen, zoals erf, parkeerterrein, waterlopen e.d.;
- b. 'Waarde - Archeologie' , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- c. "Waarde - Cultuurhistorie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de voor 'Recreatie - Schoolwerktuinen' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, zoals een leslokaal, gereedschapsberging, schuilloods, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals een brug, duiker, steiger, vlonder, keerwanden, beschoeiingen.

15.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

15.2.3 Bebouwingsnormen

- a. gebouwen mogen niet hoger zijn dan 4 meter; bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger dan 10 meter;
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 4.

Artikel 16 Sport - Manege

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een manege, met bijbehorende bebouwing en erf;
- b. 'Waarde - Archeologie' , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- c. "Waarde - Cultuurhistorie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de voor 'Sport - Manege' bestemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

16.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' resp. "Waarde-Cultuurhistorie", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

16.2.3 Bebouwingsnormen

Gebouwen mogen niet hoger zijn dan 6 meter; bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger dan 10 meter.

Artikel 17 Sport - Sport- en Speelterrein

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Sport- en Speelterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden en speelterreinen, met bijbehorende bebouwing en erf;
- b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf" tevens voor een kinderdagverblijf (Enk 190);
- c. 'Waarde - Archeologie' , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- d. "Waarde - Cultuurhistorie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de voor 'Sport - Sport- en Speelterrein' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, zoals kleedgebouwtjes/bergingen, een clubgebouw/kantine, lichtmasten, vlaggenmasten, alsmede een kinderdagverblijf als bedoeld in lid 17.1.

17.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' resp. "Waarde-Cultuurhistorie", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

17.2.3 Bebouwingsnormen

- a. gebouwen zijn slechts toegestaan in het bouwvlak;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 15 meter;
- c. gebouwen mogen niet hoger zijn dan 6 meter, met uitzondering van de sporthal aan Enk 134, welke niet hoger mag zijn dan 12 meter.

Artikel 18 Tuin

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. aanbouwen en bijgebouwen, bij grondgebonden woningen;
- c. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- d. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. "Leiding - Hoogspanning", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- f. "Leiding - Riool", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- g. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- h. "Waarde - Cultuurhistorie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

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

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren en gebouwde terrassen, alsmede hellingbanen en brandtrappen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen;
- c. aanbouwen en bijgebouwen, uitsluitend in de achter- en zijtuin van grondgebonden woningen.

18.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Leiding - Hoogspanning", "Leiding - Riool", 'Waarde - Archeologie' resp. "Waarde - Cultuurhistorie", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

18.2.3 Bebouwingsnormen

- a. niet meer dan 50% van het oppervlak van de achtertuin mag worden bebouwd;
- b. een aanbouw in de zijtuin mag niet breder zijn dan 3 meter (gemeten vanaf de zijgevelbouwgrens);
- c. een aanbouw in de achtertuin mag niet dieper zijn dan 4 meter, met dien verstande dat aan Bree, Maarland, Tiengeburen, Melkpad, Voorde, Weipad, Dreef, Heggepad, Wed (zuidzijde), Lede (noordzijde) en Sparrendaal een aanbouw in de achtertuin niet dieper mag zijn dan 6,5 meter (gemeten vanaf de achtergevelbouwgrens);
- d. de goothoogte van een aanbouw mag niet hoger zijn dan het vloerniveau (+ 25 cm) van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een aanbouw mag worden afgedekt met een schuin dakvlak met dezelfde hellingshoek als de kap/schuin dakvlak op het hoofdgebouw;
- e. een bijgebouw mag niet groter zijn dan 30 m² b.v.o;
- f. een bijgebouw mag niet hoger zijn dan 3 meter, gemeten vanaf maaiveld;
- g. aanbouwen/bijgebouwen dienen een afstand van tenminste 1 meter tot de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw aan te houden;
- h. aanbouwen/bijgebouwen dienen tenminste 1 meter afstand tot de erfgrans aan te houden aan de zijde waar de kavel grenst aan openbaar gebied, tenzij dit een gemeenschappelijk achterpad betreft;
- i. gebouwde terrassen (dakterrassen worden niet hieronder begrepen) mogen niet hoger worden dan 0,2 meter boven maaiveld;
- j. uitstekende delen aan gebouwen, mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten tenminste 2,2 meter boven maaiveld blijven;
- k. erfafscheidingen mogen niet hoger dan 2 meter worden; pergola's niet hoger dan 3 meter.

18.3 Specifieke gebruiksregels

Voortuinen mogen niet worden gebruikt voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen.

Artikel 19 Verkeer - Erf

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Erf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen en waterlopen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" tevens voor een ondergrondse parkeergarage (Dordtsestraatweg 603-611).
- d. 'Waarde - Archeologie' , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- e. "Waarde - Cultuurhistorie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Erf' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een carport, slagboom, fietsenrekken, erfafscheidingen (elk niet hoger dan 2 meter) e.d.
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. de parkeergarage als bedoeld in lid 19.1.

19.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' resp. Waarde - Cultuurhistorie, voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;

19.3 Specifieke gebruiksregels

De gronden gelegen tussen Dordtsestraatweg en Veldstraat mogen niet worden gebruikt voor parkeren en waterlopen.

Artikel 20 Verkeer - Garageboxen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Garageboxen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. garageboxen voor de stalling van (motor)voertuigen;
- b. 'Waarde - Archeologie' , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- c. "Waarde - Cultuurhistorie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Garageboxen' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

20.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' resp. "Waarde - Cultuurhistorie", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

20.2.3 Bebouwingsnormen

De maximum goothoogte voor gebouwen bedraagt 3 meter.

20.3 Specifieke gebruiksregels

Garageboxen mogen uitsluitend worden gebruikt voor de stalling van (motor)voertuigen, alsmede voor huishoudelijke berging.

Artikel 21 Verkeer - Parkeergarage

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Parkeergarage' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een parkeergarage (ten dele ondergronds);
- b. 'Waarde - Archeologie' , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Parkeergarage' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

21.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

21.2.3 Bebouwingsnormen

De parkeergarage mag niet meer dan 3 bouwlagen omvatten, waarvan een laag half ondergronds.

Artikel 22 Verkeer - Spoorverkeer

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Spoorverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorbanen ten dienste van het spoorverkeer, met de bijbehorende voorzieningen, alsmede groen, water, ontsluitingswegen en -paden e.d.;
- b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "viaduct" tevens voor viaduct;
- c. 'Waarde - Archeologie' , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Spoorverkeer' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. de in lid 22.1 bedoelde spoorbanen, kunstwerken, zoals bruggen, viaducten en duikers en overige voor het functioneren van het spoorwegverkeer nodige bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bovenleidingen, seinpalen, overwegbomen, straatmeubilair, reclame-inrichtingen, geluidswerende voorzieningen e.d.

22.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

22.2.3 Bebouwingsnormen

Gebouwen mogen niet hoger zijn dan 10 meter; bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger dan 15 meter.

Artikel 23 Verkeer - Verblijfsgebied

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen;
- c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- g. "Leiding - Hoogspanning", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- h. "Leiding - Riool", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- i. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- j. "Waarde - Cultuurhistorie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- k. "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³,abri's, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 23.1 onder b., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

23.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Leiding - Hoogspanning", "Leiding - Riool", 'Waarde - Archeologie', 'Waarde - Cultuurhistorie' resp. "Waterstaat -- Waterstaatkundige functie" is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 24 Verkeer - Wegverkeer

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Wegverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten, bruggen, duikers;
- b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
- c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken ten behoeve van kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- g. "Leiding - Hoogspanning", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd
- h. "Leiding - Riool", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- i. 'Waarde - Archeologie' , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- j. "Waarde - Cultuurhistorie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- k. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" tevens voor onderdoorgang;
- l. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "viaduct" tevens voor viaduct.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Wegverkeer' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³,abri's, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in het eerste lid onder b., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

24.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Leiding - Hoogspanning", "Leiding - Riool", "Waarde - Archeologie" resp. "Waarde - Cultuurhistorie" , is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 25 Water - 1

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen;
- b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "viaduct" tevens voor viaduct;
- c. ter plaatse van de aanduiding "brug" tevens voor brug;
- d. 'Waarde - Archeologie' , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- e. "Waarde - Cultuurhistorie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

Op de voor 'Water - 1' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, gemalen e.d., met dien verstande dat

25.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' resp. 'Waarde - Cultuurhistorie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 26 Wonen

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf van categorie 1", uitsluitend op de begane grond, tevens voor bedoeld bedrijf (Dordtsestraatweg 438);
- c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf van categorie 2", uitsluitend op de begane grond, tevens voor bedoeld bedrijf (Strevelsweg 114, 118, 150, 160, 222);
- d. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel", uitsluitend op de begane grond, tevens voor detailhandel (Dordtsestraatweg 434 A, 436);
- e. ter plaatse van de aanduiding "horeca", uitsluitend op de begane grond, tevens voor een horeca-inrichting (Groene Hilledijk 478; Sikkelstraat 47 A);
- f. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk", uitsluitend op de begane grond, tevens voor maatschappelijke voorzieningen (Beukendaal 77.97, 99, 115, 155; Geitenkamp 20-70);
- g. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang", tevens voor een onderdoorgang;
- h. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage", tevens voor een parkeergarage;
- i. ter plaatse van de aanduiding "seksinrichting", tevens voor een seksinrichting, met dien verstande dat bedoeld gebruik niet meer is toegestaan, nadat deze functie vervangen is door gebruik als woning (Strevelsweg 58 en 82 A);
- j. "Leiding - Riool", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- k. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- l. "Waarde - Cultuurhistorie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

26.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Leiding - Riool", 'Waarde - Archeologie' resp. "Waarde - Cultuurhistorie", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

26.2.3 Bebouwingsnormen

- a. de hoogte van een onderdoorgang naar de hieronder genoemde wegen mag niet minder bedragen dan :
 - 4,5 meter - Blekerslaan;
 - 4,5 meter - Bloemenlaan;
 - 4,2 meter - Weimanspad;
 - 3,2 meter - Manpad;
 - 3,2 meter - Brink;
 - 3,2 meter - Dordtsestraatweg (gedeelte tussen Wildzang en Hazesprong);
 - 2 bouwlagen - Dordtsestraatweg (gedeelte tussen Spastraat en Reepstraat) en Veldstraat;
 - 3,2 meter - het binnenterrein gelegen tussen Jagerslaan en Reigerpad;
- b. de parkeergarage aan de Dordtsestraatweg 603-611 mag niet meer dan één bouwlaag (ondergronds) tellen, terwijl de parkeergarage aan de Veldstraat niet meer dan 3 bouwlagen mag tellen (waarvan een laag halfondergronds);
- c. erfafscheidingen mogen niet hoger worden dan 2 meter.

26.3 Specifieke gebruiksregels

26.3.1 Woningen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

26.3.2 Verbod

Geen geluidsgevoelige functies zijn toegestaan op de gronden welke ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan niet voor dit doel gebruikt werden.

26.3.3 Toegestane bedrijven

Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorend bij deze regels.

26.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 26.3.3 ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde bedrijven die, gehoord de milieudeskundige, daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 27 Leiding - Riool

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden (nader aangeduid met het cijfer 1) zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolwater persleiding, met een diameter van 750 mm.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Verbod

In afwijking van de bouwregels voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mag op de voor "Leiding - Riool" bestemde gronden niet worden gebouwd.

27.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 27.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming "Leiding - Riool" en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

27.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie "Leiding - Riool" mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m³.

27.3 Ontheffing van de bouwregels

27.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 27.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere bestemmingen dan "Leiding - Riool", mits het belang van de leiding hierdoor niet wordt geschaad. Geen ontheffing kan worden verleend voor bebouwing binnen 4 meter gemeten aan weerszijden uit de hartlijn "Leiding - Riool".

27.3.2 Advies

Alvorens ontheffing te verlenen winnen zij het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan het ontheffingsbesluit, ter bescherming van het leidingbelang.

27.4 Aanlegvergunning

27.4.1 Verbod

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

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

27.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren.

27.4.3 Vergunning

Aanlegvergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 27.4.1 geen gevaar oplevert voor de ondergrondse leiding of het goed functioneren ervan.

27.4.4 Advies

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

Artikel 28 Leiding - Hoogspanning

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden (nader aangeduid met het cijfer 2) zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor 6 stuks 150 Kv ondergrondse hoogspanningsleidingen.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Verbod

In afwijking van de bouwregels voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mag op de voor "Leiding - hoogspanning" bestemde gronden niet worden gebouwd.

28.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 28.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming "Leiding - Hoogspanning" en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

28.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie "Leiding - Hoogspanning" mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m³.

28.3 Ontheffing van de bouwregels

28.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 28.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere bestemming(en) dan "Leiding - hoogspanning", mits het belang van de hoogspanningsleiding hierdoor niet wordt geschaad. Geen ontheffing kan worden verleend voor bebouwing binnen 5 meter gemeten aan weerszijden uit de hartlijn "Leiding - Hoogspanning".

28.3.2 Advies

Alvorens ontheffing te verlenen winnen zij het schriftelijk advies in van de beheerder van de hoogspanningsleiding aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan het ontheffingsbesluit, ter bescherming van bedoelde leiding.

28.4 Aanlegvergunning

28.4.1 Verbod

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

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

28.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren.

28.4.3 Vergunning

Aanlegvergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 28.4.1 geen gevaar oplevert voor de ondergrondse leidingen of het goed functioneren ervan.

28.4.4 Advies

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

Artikel 29 Waarde - Archeologie

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om bouwvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 29.3.1.

29.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan bouwvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

29.3 Aanlegvergunning

29.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de hierna onder 29.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die:

- a. dieper reiken dan 2,15 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 100 m² beslaan (gebied A);
- b. dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan (gebied B).

29.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. groundbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

29.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het aanlegvergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

29.3.4 Vergunning

Aanlegvergunning wordt verleend, indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

29.3.5 Rapport archeologisch deskundige

Alvorens de aanlegvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.

29.3.6 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan aanlegvergunning

Aan een aanlegvergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 30 Waarde - Cultuurhistorie

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van het (in voorbereiding zijnde) beschermd stadsgezicht tuindorp Vreewijk.

30.2 Bouwregels

Voor de als "Waarde - Cultuurhistorie" bestemde gronden geldt dat :

- a. gebouwen welke ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan voorzien zijn van een kap, bij herbouw of renovatie afgedekt mogen worden met een kap in de vorm op genoemd tijdstip, hetzij in de vorm bij eerste oplevering;
- b. de maximum goothoogte van gebouwen welke aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, in afwijking van het bepaalde in artikel 33 lid 33.3, bij herbouw c.q. renovatie niet meer mag bedragen dan de goothoogte op genoemd tijdstip, dan wel de goothoogte welke voortvloeit uit het bepaalde in het Bouwbesluit terzake van de minimum vereiste hoogte van een bouwlaag, in geval de bestaande goothoogte lager is. Voor plat afgedekte gebouwen is 0,5 meter extra goothoogte toegestaan ten behoeve van de dakafwerking;
- c. de maximum nokhoogte van gebouwen met kap, welke aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, in afwijking van het bepaalde in artikel 33 lid 33.2 sub b., bij herbouw c.q. renovatie niet meer mag bedragen dan de maximum goothoogte plus 7 meter, tenzij op genoemd tijdstip een hogere nokhoogte aanwezig is, dan is deze maatgevend.
- d. in afwijking van het bepaalde in lid 18.2.3 sub f. van artikel 18 (Tuin), de hoogte van een bijgebouw niet meer mag bedragen dan 2,5 meter;
- e. in afwijking van het bepaalde in artikel 18.2.3 sub e. van artikel 18 (Tuin) , de grootte van een bijgebouw niet meer mag bedragen dan 10 m²;
- f. in afwijking van het bepaalde in artikel 18.2.3 sub a. van artikel 18 (Tuin), niet meer dan 36 % van het oppervlak van de achtertuin mag worden bebouwd, met dien verstande dat een aanbouw niet groter mag zijn dan 14 m².;
- g. in afwijking van het bepaalde in artikel 33 lid 33.6 dakkapellen zijn toegestaan op een schuin dakvlak, mits de bovenzijde ervan tenminste 0,5 meter onder de nok van het gebouw blijft.

30.3 Aanlegvergunning

30.3.1 Verbod

Op de voor "Waarde - Cultuurhistorie" bestemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) :

- a. terrein te verharderen;
- b. terrein meer dan 0,5 meter op te hogen of te ontgraven;
- c. straatprofielen te wijzigen;
- d. waterlopen te dempen, te verbreden, te versmallen of om te leggen.

30.3.2 Uitgezonderde werkzaamheden

- a. normaal onderhoud en beheer;
- b. werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende aanlegvergunning.

30.3.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend indien door de uitvoering van de werkzaamheden het aanzien en/of de karakteristiek van het (in voorbereiding zijnd) beschermd stadsgezicht tuindorp Vreewijk niet of niet in betekenende mate wordt geschaad.

30.3.4 Advies

Alvorens vergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders het advies in van de Commissie voor Welstand en Monumenten.

30.4 Sloopvergunning

30.4.1 Verbod

Op de voor "Waarde - Cultuurhistorie" bestemde gronden is het verboden een bouwwerk geheel of ten dele af te breken zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning).

30.4.2 Uitzondering op verbod

In afwijking van het bepaalde in lid 30.4.1 is geen sloopvergunning vereist ingeval :

- a. van een aanschrijving door burgemeester en wethouders op grond van de Woningwet (hoofdstuk VI, afdeling 2);
- b. het bouwwerken betreft waarvoor ingevolge de Woningwet geen bouwvergunning vereist is;
- c. een vergunning voor het slopen van een bouwwerk vereist is ingevolge de Monumentenwet 1988 resp. een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening en deze vergunning verleend is.

30.4.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend indien door het slopen het aanzien en/of de karakteristiek van het (in voorbereiding zijnd) beschermd stadsgezicht tuindorp Vreewijk niet of niet in betekenende mate wordt geschaad.

30.4.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag, winnen burgemeester en wethouders het advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten.

Artikel 31 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van een hoofdwatergang.

31.2 Bouwregels

In afwijking van de bouwregeling voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mag op de voor "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" bestemde gronden niet worden gebouwd.

31.3 Ontheffing van de bouwregels

31.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 31.2 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie', mits het belang van de hoofdwatergang hierdoor niet wordt geschaad.

31.3.2 Advies

Alvorens ontheffing te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van het waterschap, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan het ontheffingsbesluit, ter bescherming van genoemd belang.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 32 Antidubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 33 Algemene bouwregels

33.1 Maximum bebouwingspercentage

Ingeval voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen noch in de regels, noch op de plankaart een maximum bebouwingspercentage is vermeld, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.

33.2 Maximum bouwhoogte

- a. voor zover in de regels geen bepalingen zijn opgenomen terzake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen terzake op de plankaart;
- b. voor gebouwen met de bestemming "Wonen", resp. "Gemengd - 1" en "Gemengd - 2" mag de maximum bouwhoogte (nokhoogte) niet meer bedragen dan 7 meter boven de maximum goothoogte.

33.3 Maximum goothoogte

Ingeval de toegestane bouwhoogte in bouwlagen is vermeld, geldt voor het berekenen van de maximum toegestane goothoogte een hoogte van 3,5 meter voor een bouwlaag van een woonfunctie en een hoogte van 4,5 meter voor een niet-woonfunctie.

33.4 Souterrain

Een souterrain mag niet hoger reiken dan 2 meter boven peil.

33.5 Afdekking van gebouwen

Ingeval noch de regels, noch de plankaart duidelijkheid verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

33.6 Dakkapellen

Dakkapellen op schuine dakvlakken zijn toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. ingeval zij geplaatst worden op het voordakvlak of een naar de weg of het openbaar groen gekeerd dakvlak, mogen zij niet breder zijn dan 2/3 deel van bedoeld dakvlak, waarbij tenminste 0,5 meter afstand tot de zijkant van het dakvlak aangehouden dient te worden. Niet meer dan één dakkapel mag in het voordakvlak worden gerealiseerd;
- b. ingeval zij geplaatst worden op een ander dakvlak dan de genoemde, geldt dat zij tenminste 0,5 meter afstand tot de zijkant van het dakvlak dienen aan te houden;
- c. op een aanbouw aan een niet-gestapelde woning is een dakkapel alleen toegestaan op het achterdakvlak;
- d. in alle gevallen geldt dat de bovenzijde tenminste 0,5 meter onder de nok van het pand dient te blijven en de voorzijde tenminste 1 meter dient terug te liggen ten opzichte van de gevel.

33.7 Onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mag een onderdoorgang worden gebouwd, waarvan de breedte en hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen, met dien verstande dat ingeval de onderdoorgang tevens voor autoverkeer bestemd is deze niet minder dan 3,5 meter breed resp. 4,2 meter hoog mag zijn.

33.8 Toegestane bebouwing op een bestemmingsvlak

Ten aanzien van de toegestane bebouwing op een bepaald bestemmingsvlak, gelden de bebouwingsnormen (incl. de bestemmings- en bouwgrenzen) vermeld op de plankaart, tenzij in de regels anders is bepaald.

Artikel 34 Algemene ontheffingsregels

34.1 Ontheffing van de maximaal toegestane bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak.

Artikel 35 Algemene wijzigingsregels

35.1 Wijziging van de achtergevel bouwgrens

Burgemeester en wethouders mogen het plan in die zin wijzigen dat de achtergevel bouwgrens maximaal 2 meter mag verschuiven ten koste van de bestemming "Tuin" of "Verkeer-Erf", ten behoeve van de vergroting van een bouwvlak.

35.1.1 Voorwaarden voor toepassing

Voor zover de gronden zijn gelegen in het (toekomstig) beschermd stadsgezicht tuindorp Vreewijk, winnen burgemeester en wethouders over het verzoek / voornemen advies in van de Commissie voor Welstand en Monumenten.

Medewerking kan worden verleend indien door de wijziging het aanzien en/of de karakteristiek van het (in voorbereiding zijnd) beschermd stadsgezicht tuindorp Vreewijk niet of niet in betekenende mate wordt geschaad.

35.1.2 Voorlopig bouwverbod

Bouwen met uitbreiding van een bouwvlak als bedoeld in lid 35.1 is slechts toegestaan overeenkomstig een inwerking getreden wijzigingsplan.

35.1.3 Procedure

Alvorens een wijzigingsplan vast te stellen, bieden burgemeester en wethouders belanghebbenden gelegenheid zienswijzen tegen het ontwerp wijzigingsplan aan hun college kenbaar te maken door toepassing van het terzake bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 36 Algemene procedureregels

36.1 Procedure ontheffing van bouw- en/of gebruiksregels

Alvorens ontheffing te verlenen van de bouw- en/of gebruiksregels van dit bestemmingsplan, stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken. De stukken welke betrekking hebben op het voornemen om ontheffing te verlenen, worden gedurende 2 weken ter inzage gelegd, na voorafgaande bekendmaking.

Artikel 37 Overige regels

37.1 Geluidhinder

37.1.1 Realisatie van geluidsgevoelige objecten

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van geluidsgevoelige objecten voorzover gelegen binnen een geluidzone, alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

37.1.2 Maximum aantal rijstroken wegen

Wegen mogen niet meer dan 2 rijstroken tellen (voorsorteerstroken, parkeerstroken, op-en afritten aar viaducten niet meegeteld), met uitzondering van het Breeplein, de Breeweg, Strevelsweg en Vaanweg, welke ten hoogste 4 rijstroken mogen tellen.

37.2 Veiligheidszone lpg

37.2.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone lpg", mogen in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen op resp. gebruik van de betreffende gronden, binnen bedoelde zone geen 'beperkt kwetsbare objecten' en 'kwetsbare objecten' gerealiseerd worden.

37.2.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 37.2.1 indien uit nader onderzoek is gebleken dat door het nemen van maatregelen of anderszins voldaan kan worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de daarop gebaseerde regelingen terzake van lpg.

37.3 Vrijwaringszone - straalpad

37.3.1 Verbod

Ingeval voor de gronden ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - straalpad" (vormende het beschermingsgebied van de straalverbinding Rotterdam Waalhaven - Lopik) uit deze regels of uit een maatvoeringsaanduiding op de plankaart een grotere bouwhoogte voortvloeit dan 67 meter boven N.A.P, mag op die gronden niettemin genoemde bouwhoogte niet worden overschreden.

Hoofdstuk 4 **OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

Artikel 38 Overgangsrecht

38.1 Overgangsrecht bouwwerken

38.1.1 Aanwezige bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

38.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 38.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 38.1.1 met maximaal 10 %.

38.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 38.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

38.2 Overgangsrecht gebruik

38.2.1 Bestaand gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

38.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 38.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

38.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 38.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

38.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

Lid 38.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 39 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Vreewijk", gemeente .

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten categorie t/m 3.2

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 - 2007". Per type bedrijf zijn afstanden gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor geluid is aangegeven of sprake is van continu geluid en van activiteiten die op een gezonde terrein thuishoren. Voor wat betreft verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn indices gegeven.

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. Voor een uitsplitsing naar afstanden per categorie wordt verwezen naar de VNG-publicatie. In de tabel behorend bij het bestemmingsplan bepaalt de grootste indicatieve afstand de milieucategorie.

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 3.1:	afstand tot woningen 50 meter
categorie 3.2:	afstand tot woningen 100 meter
categorie 4.1:	afstand tot woningen 200 meter
categorie 4.2:	afstand tot woningen 300 meter
categorie 5.1:	afstand tot woningen 500 meter
categorie 5.2:	afstand tot woningen 700 meter
categorie 5.3:	afstand tot woningen 1000 meter
categorie 6:	afstand tot woningen 1500 meter

Plangebied

Voor dit plangebied zijn geen bedrijven toegelaten uit een categorie hoger dan categorie 3.2, deze zijn dan ook niet in de lijst opgenomen.

Strategische milieubeoordeling

Wanneer de bedrijvenlijst behorend bij het bestemmingsplan mogelijkheden biedt om MER-(beoordelings)plichtige bedrijven te vestigen geeft het bestemmingsplan daarmee het kader, zoals bedoeld in de Europese richtlijn (2001/42EG) en zal in dat geval voor het bestemmingsplan een planm.e.r. gevoerd moeten worden. De richtlijn voor de planm.e.r. is bedoeld om milieu-effecten van plannen en programma's tijdens de voorbereiding daarvan in beeld te brengen in een milieurapport (een PlanMER). Voor de zwaardere milieucategorieën is in de meeste gevallen een planm.e.r. nodig.

Door het toestaan van enkele activiteiten uit de oorspronkelijke VNG-lijst categorie 3.2 is in die gevallen voor het plan een planm.e.r. nodig. De lijst van categorie 3.2 is voor dit plan geschoond van activiteiten die MER-(beoordelings)plichtig zijn. Daarnaast is van een aantal activiteiten uit de standaard VNG-lijst de hoeveelheid of productiecapaciteit beperkt, deze aanpassing is aangegeven met een "a" in de derde kolom. Het gebruik van een aangepaste lijst voorkomt dat dit plan onbedoeld toch het kader biedt en een planm.e.r. noodzakelijk is om de milieu-effecten in beeld te brengen.

SBI-code	-	omschrijving	cat.
15		VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	1	a - slachterijen en pluimveeslachterijen, productiecapaciteit < 20.000 ton/jaar	3.2

151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, productieoppervlak > 1.000 m ²	3.2
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, productieoppervlak ≤ 1.000 m ²	3.1
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, productieoppervlak ≤ 200 m ²	3.1
151	7	a - loonslachterijen, productiecapaciteit < 20.000 ton/jaar	3.1
151	8	- vervaardiging snacks en vervaardiging kant-en-klaar-maaltijden, productieoppervlak < 2.000 m ²	3.1
152	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	5	- verwerken anderszins, productieoppervlak ≤ 1.000 m ²	3.2
152	6	- verwerken anderszins, productieoppervlak ≤ 300 m ²	3.1
1531	2	- vervaardiging van snacks, productieoppervlak < 2.000 m ²	3.1
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532, 1533	1	- jam	3.2
1532, 1533	2	- groente algemeen	3.2
1532, 1533	3	- met koolsoorten	3.2
1551	0	Zuivelproducten fabrieken:	
1551	3	a - melkproducten fabrieken, verwerkingscapaciteit < 25.000 ton/jaar	3.2
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken, productieoppervlak ≤ 200 m ²	2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1	- verwerkingscapaciteit < 2.500 kg meel/week	2
1581	2	- verwerkingscapaciteit ≥ 2.500 kg meel/week	3.2
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1583	0	Suikerfabrieken:	
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken, productieoppervlak ≤ 200 m ²	2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, productieoppervlak ≤ 200 m ²	2
1585		Deegwarenfabrieken	3.1
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1586	2	- theepakkerijen	3.2
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:	
1589.2	1	a - zonder poederdrogen, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	3.2
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1598		a Mineraalwater- en frisdrankfabrieken, productiecapaciteit < 16 miljoen liter/jaar	3.2
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	0	Weven van textiel:	
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2

173			Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175			Vervaardiging van textielwaren	3.1
176, 177			Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	-		VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181			Vervaardiging kleding van leer	3.1
182			Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183			Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	-		VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)	
192			Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193			Schoenenfabrieken	3.1
20	-		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
2010.1		a	Houtzagerijen, productiecapaciteit < 120.000 m ³ /jaar	3.2
2010.2	0		Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	2	a	- met zoutoplossingen, productiecapaciteit < 120.000 m ³ /jaar	3.1
202			Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	0	a	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, prod.capaciteit < 120.000 m ³ /jaar	3.2
203, 204, 205	1		Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, productieoppervlak < 200 m ²	3.1
205			Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2
21	-		VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
2112	0		Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1		- productiecapaciteit < 3 ton/uur	3.1
212			Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	0		Golfkartonfabrieken:	
2121.2	1		- productiecapaciteit < 3 ton/uur	3.2
22	-		UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2221			Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222			Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6			Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	A		Grafische afwerking	1
2223	B		Binderijen	2
2224			Grafische reproductie en zetten	2
2225			Overige grafische activiteiten	2
223			Reproductiebedrijven opgenomen media	1
23	-		AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERKENDE INDUSTRIE; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN	

2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	1 a	- zonder dierlijke grondstoffen, productiecapaciteit < 40.000 ton/jaar	3.2
2464		a Fotochemische productenfabrieken, productiecapaciteit < 40.000 ton/jaar	3.2
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	1	- vloeroppervlak < 100 m²	3.1
2513		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
261	0	Glasfabrieken:	
261	1	- glas en glasproducten, productiecapaciteit < 5.000 ton/jaar	3.2
2615		a Glasbewerkingsbedrijven, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	3.1
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
2661.2	1 a	- productiecapaciteit < 80.000 ton/jaar	3.2
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:	
2663, 2664	1	- productiecapaciteit < 100 ton/uur	3.2
2665, 2666	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665, 2666	1	- productiecapaciteit < 100 ton/dag	3.2
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	1	- zonder breken, zeven en drogen, productieoppervlak > 2.000 m²	3.2
267	2	- zonder breken, zeven en drogen, productieoppervlak <= 2.000 m²	3.1
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2682	C a	Minerale productenfabrieken niet elders genoemd, productiecapaciteit < 80 ton/dag	3.2
28	-	VERVAARDIGEN VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)	

281	0	Constructiewerkplaatsen:	
281	1	- gesloten gebouw	3.2
281	1a	- gesloten gebouw, productieoppervlak < 200 m ²	3.1
284	B a	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., productieoppervlak < 8.000 m ²	3.2
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., productieoppervlak < 200 m ²	3.1
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	1 a	- algemeen, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	11 a	- metaalharderen, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	12 a	- lakspuiten en moffelen, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	2 a	- scoperen (opspreken van zink), productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	3 a	- thermisch verzinken, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	4 a	- thermisch vertinnen, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	5 a	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten), productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	6 a	- anodiseren, eloxeren, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	7 a	- chemische oppervlaktebehandeling, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	8 a	- emailleren, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	9 a	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed), productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, productieoppervlak < 200 m ²	3.1
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	B a	Overige metaalwarenfabrieken niet elders genoemd, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
287	B	Overige metaalwarenfabrieken niet elders genoemd; inpandig, productieoppervlak < 200 m ²	3.1
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:	
29	1	- productieoppervlak < 2.000 m ²	3.2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	2
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
316		Elektrotechnische industrie niet elders genoemd	2
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN - BENODIGDHEDEN	
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1

3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	
343	a	Auto-onderdelenfabrieken, productieoppervlak < 8.000 m ²	3.2
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)	
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	1	- houten schepen	3.1
351	2	- kunststof schepen	3.2
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
352	1 a	- algemeen, productieoppervlak < 8.000 m ²	3.2
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
354	a	Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken, productieoppervlak < 8.000 m ²	3.2
355	a	Transportmiddelenindustrie niet elders genoemd, productieoppervlak < 8.000 m ²	3.2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN NIET ELDERS GENOEMD	
361	1	Meubelfabrieken	3.2
361	2	Meubelstofeerderijen bedrijfsoppervlak < 200 m ²	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	2
364		Sportartikelenfabrieken	3.1
365		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3661.1		Sociale werkvoorziening	2
3661.2		Vervaardiging van overige goederen niet elders genoemd	3.1
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	B0	bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:	
40	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	- < 10 MVA	2
40	C2	- 10 - 100 MVA	3.1
40	C3	- 100 - 200 MVA	3.2
40	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties cat. A	1
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2

40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E1 a	- stadsverwarming, thermisch vermogen < 160 MW	3.2
40	E2	- blokverwarming	2
40	F0	windmolens:	
40	F1	- wiekdiameter 20 m	3.2
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	A2 a	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling, capaciteit < 1,2 miljoen m ³ /jaar	3.1
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	2
41	B2	- 1 - 15 MW	3.2
45	-	BOUWNIJVERHEID	
45	0	Bouwbedrijven algemeen: bedrijfsoppervlak > 2.000 m ²	3.2
45	1	- bouwbedrijven algemeen: bedrijfsoppervlak <= 2.000 m ²	3.1
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak > 1.000 m ²	3.1
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak < 1.000 m ²	2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
5020.4	B	Autobeklederijen	1
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5		Autowasserijen	2
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5121	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5122		Groothandel in bloemen en planten	2
5123		Groothandel in levende dieren	3.2
5124		Groothandel in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1
5134		Groothandel in dranken	2
5135		Groothandel in tabaksproducten	2
5136		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	2

5138, 5139		Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	2
514		Groothandel in overige consumentenartikelen	2
5151.1	0	Groothandel in vaste brandstoffen:	
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.2	0	Groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.3		Groothandel minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.2 / 3		Groothandel in metalen en -halfabrikaten	3.2
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	1	- algemeen, bedrijfsoppervlak > 2.000 m ²	3.1
5153	2	- algemeen, bedrijfsoppervlak <= 2.000 m ²	2
5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	5	- algemeen, bedrijfsoppervlak > 200 m ²	3.2
5153.4	6	- algemeen, bedrijfsoppervlak <= 200 m ²	2
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1	- algemeen: bedrijfsoppervlak > 2.000 m ²	3.1
5154	2	- algemeen: bedrijfsoppervlak < = 2.000 m ²	2
5155.1		Groothandel in chemische producten	3.2
5155.2		Groothandel in kunstmeststoffen	2
5156		Groothandel in overige intermediaire goederen	2
5157	0	Autosloperijen: bedrijfsoppervlak > 1.000 m ²	3.2
5157	1	- autosloperijen: bedrijfsoppervlak <= 1.000 m ²	3.1
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: bedrijfsoppervlak > 1.000 m ²	3.2
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: bedrijfsoppervlak <= 1.000 m ²	3.1
5162	0	Groothandel in machines en apparaten:	
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
5162	2	- overige	3.1
517		Overige Groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
5261		Postorderbedrijven	3.1
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5551		Kantines	1
5552		Cateringbedrijven	2
60	-	VERVOER OVER LAND	
601	0	Spoorwegen:	
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6022		Taxibedrijven	2
6023		Touringcarbedrijven	3.2

6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): bedrijfsoppervlak > 1.000 m ²	3.2
6024	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) bedrijfsoppervlak <= 1.000 m ²	3.1
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	2 a	- stukgoederen, oppervlakte bedrijf < 20 hectare	3.2
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	3.1
6321	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	B0	zendinstallaties:	
642	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
642	B2	- FM en TV	1
642	B3	- GSM- en UMTS-steunzenders	1
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen niet elders genoemd	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
72	B	Switchhouses	2
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinrichtingen, met afdekking voorbezinktanks:	
9001	B	rioolgemalen	2
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1

9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	A5	a - oplosmiddeltherugwinning, verwerkingscapaciteit < 40 ton/dag	3.2
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	C0	Composteerbedrijven:	
9002.2	C3	- belucht verwerkingscapaciteit < 20.000 ton/jaar	3.2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	2



KENNISGEVING BESTEMMINGSPLAN "Vreewijk"

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken bekend dat tegen het besluit van de Gemeenteraad van Rotterdam tot vaststelling van het bestemmingsplan "Vreewijk" geen beroep c.q. een verzoek om voorlopige voorziening is ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zodat dit bestemmingsplan met ingang van 13 mei 2010 onherroepelijk is geworden.

Rotterdam, 9 juni 2010,
Burgemeester en wethouders voornoemd,
namens dezen:

H.Goedhart,
algemeen directeur dS+V

Rotterdam, 24 november 2009.
HERZIEN VOORSTEL ,17 december 2009.

GEMEENTERAAD
Vergadering van

18 FEB. 2010

m.m. conform besloten

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Vreewijk".

ONTVANGEN

8 JAN 2010

GRIFFIE ROTTERDAM

Aan de Gemeenteraad.

Inleiding

Uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan "Vreewijk" is de wens de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen te actualiseren, terwijl het anderzijds de bedoeling is enige nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarnaast beoogt het plan bescherming te bieden aan het (toekomstig) beschermd stadsgezicht tuindorp Vreewijk.

Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan "Vreewijk" wordt – globaal gezien – aan de noordzijde begrensd door de Strevelsweg, Bree en Breeweg, aan de oostzijde door de spoorlijn Rotterdam – Dordrecht en de Molenvliet, aan de zuidzijde door de Smeetlandsedijk en Slinge en aan de westzijde door de Vaanweg, Pinksterweide, Dordtsestraatweg, Spastraat en Veldstraat.

Nieuwe ontwikkelingen

In de "Landbouwbuurt" (Spastraat/Veldstraat) wordt een bouwplan voorbereid voor 72 laagbouw woningen, 140 gestapelde woningen, bergingen, 600 m² maatschappelijke voorzieningen en commerciële ruimten, alsmede een parkeergarage.

Op de locatie van 't Slag (Strevelsweg) voorziet het plan in een gezondheidscentrum, een apotheek, een kinderdagverblijf, een bibliotheek en een parkeergarage. Een gelijkrichterstation is daar recent gerealiseerd.

Tevens voorziet het plan in verbreding van de singel Langegeer. Aangezien veel reclamanten tegen dit singelplan zienswijzen hebben ingediend, gaan wij in het navolgende nader in op dit singelplan.

Het plan voor herinrichting Langegeer past in principe in het vigerende bestemmingsplan Vreewijk. Conform recente jurisprudentie is dit tegelijkertijd te beschouwen als een nieuwe ontwikkeling in het kader van het nu vast te stellen plan. Om die reden is in de publicatie de voorgenomen herinrichting expliciet vermeld.

Singelplan Langegeer

In de "Toekomstvisie voor Rotterdam, koers 2005" die in 1997 door de raad is vastgesteld, stond het voornemen om de singels op te knappen. De singels zijn belangrijk voor de stad en het beeld daarvan. Singels zijn aantrekkelijk voor het wonen en vormen belangrijke historische waarden.

Op 22 februari 2001 stemde de toenmalige raad in met het voorstel tot vaststelling van het Singelplan Rotterdam. In dit plan zijn 16 singels opgenomen die voor de oorlog zijn aangelegd en zich bevinden binnen de Ruit van Rotterdam. De bedoeling van het plan is deze singels in hun oude staat te herstellen, met herstel van oevers en beschoeiingen. Ook is een relatie gelegd met de Waterplannen van de diverse deelgemeenten. Er wordt uitgegaan van gelijktijdige uitvoering van werkzaamheden voortvloeiend uit beide plannen, zowel wat betreft riolerings- en baggerwerkzaamheden, als vergroting van de waterbergende capaciteit.

De deelgemeenten zijn verantwoordelijk voor de afzonderlijke planprocessen; voor wat betreft het singelplan Langegeer is dit de deelgemeente Feijenoord.

KOPIE



Op 18 december 2006 heeft het dagelijks bestuur van de deelgemeente Feijenoord het oorspronkelijke inrichtingsplan voor de singel Langegeer vastgesteld.

Veel bewoners hadden bezwaren tegen dit plan, waarna de deelraad door middel van twee moties in 2007 het dagelijks bestuur heeft verzocht het plan aan te passen. Onder andere werd verzocht meer rekening te houden met de parkeerdruk en bomen zoveel mogelijk te sparen. Een van de moties sprak uit dat niet meer dan 10 bomen zouden mogen worden gekapt.

In opdracht van het dagelijks bestuur van de deelgemeente heeft de dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting diverse varianten uitgewerkt voor zowel het parkeren, als voor wat betreft het kappen van bomen.

Op 18 augustus 2009 heeft het dagelijks bestuur van de deelgemeente Feijenoord het definitieve inrichtingsplan voor de singel Langegeer vastgesteld.

Hierover is – met het oog op de toekomstige status van beschermd stadsgezicht tuindorp Vreewijk – het advies ingewonnen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

De Rijksdienst heeft bij brief van 18 maart 2009 medegedeeld geen overwegende bezwaren te hebben tegen het singelplan. Het effect van de verbreding acht de Rijksdienst gering. Geadviseerd wordt om de kap van bomen te beperken tot hetgeen nodig is voor realisering van de wateropgave.

Belangrijke elementen uit het singelplan zijn de volgende :

a. Extra wateroppervlak

Het water van de singel tussen Bree en Groenezoom wordt verbreed van 11,15 meter naar 12,5 meter. De verbreding zal plaatsvinden aan de westzijde van de singel, waar het talud flauw is. Tevens vindt een verbreding plaats in de bocht nabij de Smeetslandsedijk. Het wateroppervlak zal met 1.283 m² toenemen, hetgeen zal bijdragen aan voorkoming van wateroverlast.

b. Kap bomen

Binnen de projectgrenzen staan 101 bomen. Volgens het oorspronkelijke inrichtingsplan zouden hiervan 74 bomen gekapt worden.

Gekozen is de variant waarbij 14 bomen worden gekapt; deze variant komt het dichtst bij de motie die in 2007 in de deelraad Feijenoord is aangenomen die verlangt dat er niet meer dan 10 bomen worden gekapt. Alleen die bomen worden gekapt die de realisering van het water- en wegprofiel in de weg staan. Hiervan dienen 4 bomen gekapt te worden ten behoeve van de verbreding van de singel, terwijl er 10 gekapt dienen te worden voor aanpassing van het wegprofiel.

Op basis van het in voorbereiding zijnde masterplan Buitenruimte voor Vreewijk, zal een plan voor herplant van bomen gemaakt worden voor de singel Langegeer.

c. Parkeren

In de huidige situatie zijn er 248 parkeerplaatsen, terwijl er volgens het oorspronkelijke inrichtingsplan 203 zouden resterende. Nu is gekozen voor de variant met 242 parkeerplaatsen; hierdoor neemt de parkeerdruk niet of nauwelijks toe.

Deze variant voorziet in extra parkeerplaatsen aan de singelzijde tussen de Geerbrug en Wellebrug, langs de Groenezoom en het Vaarzeveld.

d. Andere aanpassingen

Er worden geen zitelementen geplaatst, omdat de bewoners dit niet wenselijk vinden.

Fontein worden aangepast en vernieuwd. Er komt nieuwe beschoeiing, een wandelpad langs delen van de singel, nieuwe bestrating (weg en trottoir), alsmede eenrichtingsverkeer en een gescheiden rioolstelsel.



e. Financiële aspecten

Voor het onderhavige inrichtingsplan is € 3.023.850,-- beschikbaar. Dit bedrag is voldoende om het project uit te kunnen voeren.

Genoemd bedrag is opgebouwd uit € 2.900.000,-- ISV gelden, € 40.000,-- projectmatig onderhoud Wellebrug, alsmede € 83.850,-- bijdrage van het Waterschap Hollandse delta.

Toekomstig beschermd stadsgezicht tuindorp Vreewijk

Op 6 februari 2007 hebben wij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen (OCW) voorgesteld om het tuindorp Vreewijk aan te wijzen als beschermd stadsgezicht op grond van artikel 35 Monumentenwet.

Op 27 maart 2009 heeft genoemde minister de formele vervolgstap genomen en voor Vreewijk een aanwijzingsvoorstel gedaan. In dit aanwijzingsvoorstel wordt uitgegaan van de begrenzing van het beschermd stadsgezicht zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De minister heeft U verzocht advies uit te brengen over dit voorstel.

Uit het onderzoek naar de cultuurhistorische kwaliteiten van Vreewijk is gebleken dat er voldoende grond is om ook de Valkeniersbuurt, alsmede de Valkeniersweide binnen de begrenzing van het beschermd stadsgezicht te laten vallen.

In verband hiermede hebben wij U geadviseerd een positief advies uit te brengen aan de minister van OCW over zijn voorstel, met het verzoek om het aan te wijzen gebied uit te breiden met de Valkeniersbuurt en de Valkeniersweide.

Aangezien het de bedoeling is dat het onderhavige bestemmingsplan zal dienen als beschermend plan voor het toekomstige beschermd stadsgezicht tuindorp Vreewijk, hebben wij U tevens voorgesteld het gebied waarop de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" is gelegd te verruimen met de Valkeniersbuurt en de Valkeniersweide. Het te beschermen gebied is bijzonder conserverend bestemd, in die zin dat de huidige bouwblokken, de huidige bouwhoogte, de bestaande paden- en groenstructuur overeenkomstig de bestaande situatie, op de plankaart zijn vastgelegd.

In de bepalingen van de dubbelbestemming zijn extra regels opgenomen ter bescherming van het gebied, zoals een sloopvergunningvereiste, alsmede een aanlegvergunningvereiste voor werken c.q. werkzaamheden, geen gebouwen zijnde, zoals het verharden en ophogen van terreinen, het wijzigen van straatprofielen en het dempen of omleggen van waterlopen.

Bewonersparticipatie

Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan is eind 2005 / begin 2006 een inspraakprocedure gevoerd op basis van de Inspraakverordening Rotterdam. Naar aanleiding van de inspraakprocedure is het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan op diverse punten aangepast. Het eindverslag van de inspraak is aan de toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd.

Op basis van het concept ontwerpbestemmingsplan heeft de deelgemeente Feijenoord op 17 juni 2009 een zogenaamde inloopbijeenkomst georganiseerd waar burgers en maatschappelijke organisaties kennis konden nemen van het nieuwbouwplan voor de Landbouwbuur.

Voor het inrichtingsplan voor de singel Langegeer heeft genoemde deelgemeente op 9 en 16 juli 2009 bewonersbijeenkomsten georganiseerd, waarbij de bewoners zijn geïnformeerd over het definitieve inrichtingsplan.

Op 23 september 2009 heeft de deelgemeente een informatieavond gehouden, waarbij een toelichting is gegeven op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan "Vreewijk" en vragen van bewoners omtrent dit plan zijn beantwoord.



Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening

Om de hierna genoemde redenen stellen wij u voor geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen :

- voor de locatie "Dordtsestraatweg 603-611" is door middel van een reguliere gronduitgifte het kostenverhaal verzekerd. Er behoeven geen aanvullende eisen gesteld te worden aan werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 2 sub b.en c. Wet ruimtelijke ordening;
- voor de locatie "Het Slag" is door middel van een reguliere gronduitgifte het kostenverhaal verzekerd. Er behoeven geen aanvullende eisen gesteld te worden aan werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 2 sub b.en c. Wet ruimtelijke ordening;
- voor de locatie "Langegeer" is geen sprake van bouw mogelijkheden in zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening ;
- voor de locatie "Landbouwbuurt" is door middel van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal verzekerd en zijn er afspraken gemaakt over de werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 2 sub b. en c. Wet ruimtelijke ordening.

Referendum

Een raadsbesluit tot vaststelling van een bestemmingsplan kan onderwerp van een referendum zijn op grond van artikel 3 van de Referendumverordening Rotterdam 2007.

Zienswijzenrapportage

Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Vreewijk" heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, te weten met ingang van 28 augustus t/m 8 oktober 2009.

Tezamen met het ontwerpbestemmingsplan hebben de volgende stukken ter inzage gelegen :

1. Wijkvisie Vreewijk (deelgemeente Feijenoord en Com.Wonen), november 2008.
2. Bezonningsstudie Landbouwbuurt (Kokon) d.d. 15 april 2009.
3. Luchtkwaliteitsonderzoek het Slag (Gemeentewerken Rotterdam) d.d. 28.2 2007.
4. Risico analyse externe veiligheid (Gemeentewerken Rotterdam) d.d. 26.2 2007.
5. Akoestisch onderzoek Vreewijk het Slag (Holland Railconsult) d.d. 17.1 2005.
6. Windhinder onderzoek (Peutz) d.d. 8.5 2009.
7. Inrichtingsplan singel Langegeer, juli 2009.

Ontvankelijkheid van de zienswijzen

De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan leidde tot de indiening van schriftelijke zienswijzen door de reclamanten genoemd aan het slot van dit raadsvoorstel onder het kopje "lijst van reclamanten inzake ontwerpbestemmingsplan Vreewijk".

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

De zienswijze nummer 8 is tijdig ingediend, doch aan een andere instantie dan aan uw raad gericht. Wij stellen u voor deze zienswijze als aan u gericht te beschouwen.

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend, zodat voorgesteld wordt deze in behandeling te nemen.

Samenvatting van de ingekomen zienswijzen en commentaar



De reclamanten samengevoegd onder nummer 1 hebben (nagenoeg) gelijkluidende zienswijzen ingebracht tegen het singelplan Langegeer, welke als volgt zijn samengevat :

1 Bezwaren inzake de verbreding van de singel Langegeer, omdat verbreding slechts in geringe mate bijdraagt aan meer waterbergende capaciteit, omdat er een verzoek loopt om aanwijzing van dit gebied tot beschermd stadsgezicht en omdat er bomen moeten worden gekapt.

Reclamanten voeren aan dat de verbreding van de singel moet bijdragen aan de oplossing van het waterprobleem. Gesteld wordt dat het slechts om een geringe hoeveelheid extra water gaat. Waarom dan kiezen voor deze historische waterloop? Alternatieven zijn onderzocht, noch overwogen. Als mogelijke alternatieven zijn door de bewoners aangedragen de verbreding van de watergangen langs de Smeetslandsedijk, de West-Varkenoordseweg en Colosseumweg. Toegezegd is dat bij acceptatie van de verbreding van de singel de riolering opgeknapt zal worden.

De singel is een oude poldersloot, als waterloop de grens vormend tussen de bezittingen van twee landheren (circa 1473). De watergangen Lede en Langegeer vormen basiselementen bij het ontwerp van tuindorp Vreewijk door Berlage.

Zolang de beslissing over het beschermd stadsgezicht nog niet officieel is, kunnen volgens reclamanten geen onomkeerbare beslissingen genomen worden over historische, architectonische onderdelen en over het oorspronkelijke groenplan van Piet Verhagen.

Door de verbreding van de singel komen brugbogen uit het lood te staan en klopt de maatvoering van de witte houten brug niet meer. Ook zullen de fontein niet meer in het midden van de singel liggen.

Het kappen van bomen is volgens reclamanten niet meer van deze tijd, in principe een misdaad tegen het leven. Bomen onttrekken elk jaar vele liters water aan het grondwater, zodat kappen tot meer wateroverlast zal leiden.

Commentaar

Onderdeel van het singelplan is de voorgenomen verbreding van de singel aan de Langegeer van 11,15 meter tot 12,50 meter tussen de Groenezoom en Bree. Tevens zal de singel verbreed worden in de bocht nabij de Smeetslandsedijk. De verbreding van de singel maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Overigens kan de verbreding zelf van de singel ook uitgevoerd worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Hoewel het extra wateroppervlak van 1.283 m² dat door deze verbreding bereikt wordt relatief gering is, draagt het in ieder geval bij aan de oplossing van het probleem van wateroverlast.

Zoals uit het deelgemeentelijk Waterplan Charlois-Feijenoord (2006) blijkt, heeft het waterschap Hollandse Delta aangegeven dat er in de komende jaren 3 ha extra wateroppervlak nodig is in Feijenoord.

De door reclamanten genoemde alternatieven maken geen deel uit van het Singelplan Rotterdam. In de wijk Vreewijk behoren daartoe alleen de singels aan de Lede en de Langegeer, zodat om die reden de genoemde alternatieven niet in beeld zijn geweest. Nochtans is het niet uitgesloten dat in de toekomst ook de door reclamanten bedoelde watergangen verbreed moeten worden, gelet op de noodzaak meer waterbergende capaciteit in de deelgemeente Feijenoord te realiseren.

Er komt een nieuw rioleringssysteem, met scheiding van regenwater en afvalwater.



Gelet op de lopende procedure voor aanwijzing van het tuindorp Vreewijk tot beschermd stadsgezicht op grond van de Monumentenwet, is het definitieve singelplan Langegeer ter toetsing voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze heeft bij brief van 18 maart 2009 medegedeeld geen overwegende bezwaren te hebben tegen het singelplan. Het effect van de verbreding is volgens de Rijksdienst gering en het profiel sluit aan bij profielen die ooit door de ontwerper, Piet Verhagen, zijn bedacht. Positief is volgens de Rijksdienst ook dat het wegprofiel aan de zuidoost zijde wordt versmald en daarmee beter aansluit op het oorspronkelijke profiel.

De Rijksdienst merkt op dat de waterbogen van de bruggen enigszins uit de as van de watergang komen te liggen, maar vindt dit kennelijk niet onoverkomelijk.

In het kader van het definitieve singelplan zullen uitsluitend bomen worden gerooid voor verbreding van de singel en aanpassing van het wegprofiel. Het aantal te kappen bomen is ten opzichte van het oorspronkelijke singelplan teruggebracht van 74 tot 14, op het totaal van 101 bestaande bomen. Hiervan dienen 4 bomen gekapt te worden ten gevolge van de verbreding van de singel en 10 vanwege aanpassing van het wegprofiel. In het kader van het masterplan Vreewijk zal bezien worden waar vervangende bomen aangeplant zullen worden. Dit spoort met het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om de nieuwe aanplant voor de singel te baseren op een integraal groenplan, op basis van nader onderzoek van het historisch groen van geheel Vreewijk. Het negatieve effect van het kappen van 14 bomen weegt niet op tegen het positieve effect van verbreding van de singel voor wat betreft de waterbergende capaciteit. Tenslotte merken wij op dat voor het kappen van bomen een kapvergunning nodig is op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening. Hierbij bestaat rechtsbescherming op grond van de Algemene wet bestuursrecht.

Conclusie

Naast de inhoudelijke weerlegging in het voorgaande, merken wij op dat het kappen van bomen, het aanleggen van vervangende parkeerplaatsen, het uitbaggeren van singels e.d. uitvoeringsaspecten betreffen die buiten de werkingssfeer van een bestemmingsplan vallen.

Wij stellen u voor deze zienswijzen tegen de verbreding van de singel ongegrond te verklaren.

De volgende reclamanten hebben aanvullende opmerkingen toegevoegd aan de tekst van de standaard zienswijze die zij hebben ingediend, welke hieronder besproken worden :

1.33 J. Roos, Hovendaal 33

Reclamant vist veel en adviseert om de singels en sloten in Rotterdam uit te diepen, omdat dit aan de waterberging zal bijdragen. Gemiddeld staat er volgens hem slechts 60 cm. water in de watergangen.

Commentaar

Bij een peilverhoging resulteert alleen een verbreding van de singel in meer wateroppervlak. Het gaat dus niet om meer waterdiepte, doch om meer wateroppervlak. Overigens betreft het uitbaggeren van singels en sloten een uitvoeringsaspect dat buiten de werkingssfeer van een bestemmingsplan valt.

Conclusie

Wij stellen u voor deze aanvulling van de standaard zienswijze ongegrond te verklaren.



1.36 J. Rook – Borsten, Langegeer 123

Reclamante wenst geen parkeerstrook aan de singelzijde, doch wel een wandelpad, omdat de bewoners anders tegen geparkeerde auto's aankijken in plaats van op de singel.

Commentaar

Er komen parkeerplaatsen aan de singelzijde tussen de Geerbrug en Wellebrug, aan de westzijde van de singel. Dit is een tegemoetkoming aan de wensen van de bewoners om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Overigens betreft het aanleggen van parkeerplaatsen een uitvoeringsaspect dat buiten de werkingssfeer van een bestemmingsplan valt.

Conclusie

Wij stellen u voor deze aanvulling van de standaard zienswijze ongegrond te verklaren.

1.67 A. Konijnendijk, Langegeer 158

Reclamant verzoekt om onderhoud van de singels en geen vervuilende lozingen; ook dieren die in het water leven hebben rechten; jonge zwanen raakten verstrikt in woekerende waterlelies.

Commentaar

Vervuilende lozingen door overstort van rioolwater in singels worden zoveel mogelijk voorkomen. Onderhoud maakt onderdeel uit van het singelplan. Aspecten als onderhoud en lozingen betreffen uitvoeringskwesties welke niet in een bestemmingsplan geregeld worden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze aanvulling van de standaard zienswijze ongegrond te verklaren.

1.91 E. van Hattum, Langegeer 256

Reclamant geeft het advies de singel beter uit te diepen; dit is niet gebeurd.

Commentaar

Zie punt 1.33.

Conclusie

Wij stellen u voor deze aanvulling van de standaard zienswijze ongegrond te verklaren.

1.97 D. van der Wijk, Mare 62

Reclamant deelt mede gezien te hebben dat er zand werd gestort in het water aan de Groenezoom – Grift, bij de speelplek aan de Mare. Hij vindt het daarom vreemd dat er bomen gekapt moeten worden aan de Langegeer om de singel te verbreden.

Beter zou het zijn de singel Langegeer breder te maken ter hoogte van de Smeetslandsedijk zodat de vissers dan minder plek hebben dan nu het geval is.



Commentaar

Het is zeker niet de bedoeling de vijver, gelegen tussen Mare en Grift te dempen. Wie er zand gestort zou hebben blijft onduidelijk.

Het verbreden van de singel tussen Enkbrug en Smeetslandsedijk, maakt onderdeel uit van het singelplan.

Overigens betreft het storten van zand en het kappen van bomen een uitvoeringsaspect dat buiten de werkingssfeer van een bestemmingsplan valt.

Conclusie

Wij stellen u voor deze aanvulling van de standaard zienswijze ongegrond te verklaren.

1.120 N. van der Wal, Maarland 42

Reclamant vindt dat er geen goede inspraak geweest is. Inspraak is in de ogen van reclamant een werkgroep samenstellen uit alle belanghebbenden, daar de problematiek aan voorleggen en met elkaar een plan maken. Niet alles voorbakken en dan het wijzigen van details als inspraak benoemen. Bij het voorbakken wordt rekening gehouden met het wijzigen van details, dus in grote lijnen wordt gewoon uitgevoerd wat men al voornemens was. Het advies van reclamant is opnieuw beginnen met een schone lei.

Commentaar

Onduidelijk blijft op welke inspraak reclamant doelt, de officiële inspraakprocedure of de burgerparticipatie van de deelgemeente Feijenoord bij het singelplan Langegeer.

Voor het geval hij zijn pijlen richt op de officiële inspraakprocedure merken wij op dat deze eind 2005 / begin 2006 is gevoerd op grond van de Inspraakverordening Rotterdam. Het verslag hiervan is opgenomen in de toelichting op het plan. De procedure hiervoor is gevolgd volgens de regels daartoe gesteld in de inspraakverordening.

Ten aanzien van de burgerparticipatie merken wij op dat de deelgemeente Feijenoord vanaf het begin de bewoners bij het singelplan Langegeer heeft betrokken. Vanwege het verzet tegen het oorspronkelijke plan, heeft de deelraad Feijenoord door middel van moties bewerkstelligd dat een aangepast plan is vervaardigd dat voorziet in minder te kappen bomen en meer vervangende parkeer gelegenheid. Korthedshalve verwijzen wij naar de tekst onder het kopje "Singelplan Langegeer" aan het begin van dit raadsvoorstel.

Conclusie

Wij stellen u voor deze aanvulling van de standaard zienswijze ongegrond te verklaren.

1.125 D. van Elk, Langegeer 255

Reclamant vreest dat het laatste stukje van de singel Langegeer van Enkbrug tot Smeetslandsedijk, de dupe gaat worden van het totale singelplan, t.w. smalle trottoirs, bomen weg en parkeerplaatsen weg.

De opties van verbreding en uitdiepen van het water langs de Colosseumweg en langs de Smeetslandsedijk vindt reclamant een prima idee. Misschien is een doorsteek mogelijk naar Smeetsland waar toch gesloopt wordt.



Commentaar

Zoals hierboven onder punt 1 al is vermeld, zijn mogelijke alternatieven zoals de verbreding van de watergangen langs de Colosseumweg en Smeetslandsedijk buiten beschouwing gebleven omdat deze watergangen geen onderdeel uitmaken van het singelplan Rotterdam. Hetzelfde geldt voor een mogelijke doorsteek naar Smeetsland. In verband met verbreding van de singel en wijziging van het wegprofiel op het singelgedeelte tussen Enkbrug en Smeetslandsedijk moeten 10 bomen gerooid worden. Voor de parkeerplaatsen die hier verdwijnen, zullen vervangende parkeerplaatsen worden aangelegd langs de zuidzijde van het Vaarzeveld. Overigens betreft het aanleggen van parkeerplaatsen en het kappen van bomen een uitvoeringsaspect dat buiten de werkingssfeer van een bestemmingsplan valt.

Conclusie

Wij stellen u voor deze aanvulling van de standaard zienswijze ongegrond te verklaren.

1.129 L. Bodegom, Jan Ligthartstraat 122

Merkt op dat ook het Cuypers genootschap, het Historisch Genootschap Roterodamum, de Bond Heemschut en de Vereniging van Nazaten van de Stichters van Tuindorp Vreewijk zich achter het volledige behoud van heel Vreewijk scharen. Men kan dus niet een of meerdere straten onttakelen.

Het jaar 2008 is uitgeroepen tot het groenjaar; kunnen wij dan in 2009 doen alsof er geen groenjaar is geweest? Alles dient in het werk gesteld te worden om het Eerste Rotterdamse Tuindorp Vreewijk integraal te behouden als beschermd cultuurhistorisch erfgoed. Bijvoorbeeld door de bewoners te verplichten een erfscheiding van levend groen te planten, waar nu schuttingen worden geplaatst.

Verder heeft reclamant nog enige woorden van Granpre Molière aangehaald die op de muur van een huis aan de Meiendaal staan.

Commentaar

Het singelplan Langegeer betekent geen onttakeling van deze straat. Integendeel, de bedoeling is de singel weer in de oude luister te herstellen. De aandacht wordt erop gevestigd dat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geen overwegende bezwaren heeft tegen het singelplan en heeft opgemerkt dat het effect van de verbreding van de singel op het profiel, gering is. Het profiel van de singel sluit aan op profielen die ooit door de ontwerper van het groenplan zijn bedacht.

Een bestemmingplan kan de bewoners niet de plicht opleggen een erfscheiding van levend groen te planten in plaats van een schutting te plaatsen. Dit zal in de privaatrechtelijke sfeer geregeld moeten worden, bijvoorbeeld tussen huurder en verhuurder.

Van de tekst van Granpre Molière hebben wij met belangstelling kennis genomen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze aanvulling van de standaard zienswijze ongegrond te verklaren.

2. G. van Wel Lede 28 3075 HK Rotterdam

Reclamant vindt dat de bescherming van de cultuurhistorische waarden van Vreewijk onvoldoende in het ontwerpbestemmingsplan is geregeld. In paragraaf 3.3.4 is vermeld wat er anticiperend op de aanwijzing van Vreewijk tot beschermd stadsgezicht, geregeld



moet worden. Reclamant ziet dit onvoldoende terug in artikel 30 "Waarde – Cultuurhistorie".
Concreet gaat het om het volgende :

2.1 De gevelrooilijnen worden niet beschermd in artikel 30 van de regels.
Artikel 30 lid 2 bevat geen regeling over de gevelrooilijnen, terwijl deze in paragraaf 3.3.4 zijn genoemd als een te beschermen waarde. Een simpele verwijzing naar de plankaart vindt reclamant onvoldoende.

Commentaar

Deze zienswijze snijdt hout in die zin dat de rooilijnen als in acht te nemen bouwgrenzen dienen te worden aangemerkt in de regels. Aangezien dit niet alleen voor het toekomstige beschermd stadsgezicht geldt, is hiervoor aanvulling van de algemene bouwregels nodig.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de Algemene bouwregels (artikel 33) aan te vullen met een lid 33.8, luidende als volgt :

"33.8 Toegestane bebouwing op een bestemmingsvlak

Ten aanzien van de toegestane bebouwing op een bepaald bestemmingsvlak, gelden de bebouwingsnormen (incl. de bestemmings- en bouwgrenzen) vermeld op de plankaart, tenzij in de regels anders is bepaald."

2.2 Als referentiepunt wordt in artikel 30 niet de bestaande toestand genomen, maar de situatie ten tijde van de eerste oplevering.

Hiermee wordt afgeweken van paragraaf 3.3.4 op pagina 24, het Venicecharter, artikel 11, de regeling BRIM en de intentie van de Wijkvisie, "behoud, tenzij....".

Ook worden hierdoor de woningverbeteringen uit de 80-er jaren teniet gedaan.

Commentaar

Met reclamant zijn wij van mening dat de situatie ten tijde van de eerste oplevering als referentiepunt te rigide is, omdat hierbij geen rekening kan worden gehouden met nadien (met bouwvergunning) gerealiseerde verbouwingen. De vraag is evenwel of het vastleggen van de bestaande toestand zoals reclamant aanbeveelt, voldoende is. Dat is slechts het geval indien de bestaande verdiepinghoogte voldoet aan het bepaalde in het Bouwbesluit terzake. Het Bouwbesluit schrijft voor welke minimum hoogte voor een bouwlaag vereist is omwille van een goede bruikbaarheid van het gebouw. Hieruit kan een hogere goothoogte resulteren dan de bestaande.

Wat de nokhoogte betreft leert een nadere bestudering van de feitelijke situatie in het (toekomstig) beschermde stadsgezicht dat er een grote diversiteit is in de hellingshoeken van de kappen en dat op diverse plaatsen erg steile kappen voorkomen, zodat het niet uitgesloten is dat er hogere kappen voorkomen dan 7 meter. Dit maakt het noodzakelijk af te wijken van het bepaalde in lid 33.2 sub b. van artikel 33 waarin is bepaald dat de nokhoogte niet meer mag bedragen dan 7 meter boven de maximum goothoogte.

Conclusie

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

artikel 30, lid 30.2 sub b. als volgt herformuleren :

"b. de maximum goothoogte van gebouwen welke aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, in afwijking van het



bepaalde in artikel 33 lid 33.3, bij herbouw c.q. renovatie niet meer mag bedragen dan de goothoogte op genoemd tijdstip, dan wel de goothoogte welke voortvloeit uit het bepaalde in het Bouwbesluit terzake van de minimum vereiste hoogte van een bouwlaag, in geval de bestaande goothoogte lager is. Voor plat afgedekte gebouwen is 0,5 meter extra goothoogte toegestaan ten behoeve van de dakafwerking.

c. de maximum nokhoogte van gebouwen met kap, welke aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, in afwijking van het bepaalde in artikel 33 lid 33.2 sub b., bij herbouw c.q. renovatie niet meer mag bedragen dan de maximum goothoogte plus 7 meter, tenzij op genoemd tijdstip een hogere nokhoogte aanwezig is, dan is deze maatgevend."

In verband met het bovenstaande stellen wij u voor lid 30.2 sub a. van artikel 30 (inzake de kapvorm) zodanig te herformuleren dat zowel de kapvorm bij eerste oplevering, als die na renovatie of verbouwing gekozen mag worden.

Dit leidt tot de volgende aanpassing van artikel 30 lid 30.2 sub a. :

"a. gebouwen welke ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan voorzien zijn van een kap, bij herbouw of renovatie afgedekt mogen worden met een kap in de vorm op genoemd tijdstip, hetzij in de vorm bij eerste oplevering;"

2.3 Er wordt in artikel 30 niet consequent "in afwijking van artikel 33" geschreven. De bouwregels verwijzen voor de bouw- resp. goothoogte wel naar de afwijking met artikel 33, maar voor de kapvorm niet. Dit is niet consequent.

Commentaar

Ten aanzien van de kapvorm bevat artikel 33 geen specifiek voorschrift, zodat hiervan ook niet kan worden afgeweken.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.4 In artikel 30 wordt de huidige situatie van de bijgebouwen en de tuinen niet gerespecteerd.

Bijgebouwen grenzen nu in de meeste gevallen direct aan het achterpad. Volgens artikel 18.2.3 sub h dienen aanbouwen / bijgebouwen 1 meter afstand tot het openbaar gebied (achterpad) aan te houden, terwijl volgens artikel 30 lid 2 sub c. deze afstand 3 meter zou moeten zijn.

Het gevolg hiervan kan zijn dat schuurtjes halverwege de tuin komen te staan, of nog dichter tegen de woning.

Dit zou een ernstige aantasting van het woongenot met zich brengen, maar bovenal is dit geen borging van de bestaande situatie zoals genoemd in paragraaf 3.3.4.

Commentaar

De bepaling in lid 18.2.3 sub h. beoogt het groene aanzicht van de buurt te bewaren.

Doordat aanbouwen / bijgebouwen 1 meter afstand tot het openbaar gebied in acht moeten nemen, zijn groene heggen mogelijk langs de perceelsgrens.

Bij nader inzien zijn wij met reclamant van mening dat 3 meter afstand tot het openbaar gebied teveel van het goede is (artikel 30 lid 30.2 sub c.), zodat deze bepaling kan vervallen. Evenmin hebben wij er bezwaar tegen dat schuurtjes direct grenzen aan een gemeenschappelijk achterpad. In de huidige situatie komt dit ook veelvuldig voor.



Conclusie

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

- lid 30.2 sub c. van artikel 30 schrappen.
- lid 18.2.3 sub h. van artikel 18 (Tuin) als volgt herformuleren :
"h. aanbouwen/bijgebouwen dienen tenminste 1 meter afstand tot de erfgrens aan te houden aan de zijde waar de kavel grenst aan openbaar gebied, tenzij dit een gemeenschappelijk achterpad betreft;"

2.5 Omdat groen een wezenlijk onderdeel is van de te beschermen waarden, vindt reclamant dat er aanpassingen nodig zijn in de regels op de volgende punten :

- a. de hoogte van schuurtjes zou beperkt moeten worden tot 2 meter, zodat het schuurtje een eenheid vormt met de heg die ook tot 2 meter begrensd wordt. Een hoogte van 3 meter voor bijgebouwen (artikel 18 lid 18.2.3 f) vindt hij onacceptabel in het beschermde gebied.
- b. de grootte van een bijgebouw van 30 m² is teveel; dit is bijna een compleet Vreewijk - huis; reclamant vindt 6 m² voldoende;
- c. de mogelijkheid om de achtertuin voor maximaal 50% te bebouwen acht hij ongewenst voor het te beschermen gebied. Een aanbouw in de achtertuin zou niet groter mogen zijn dan 10 m², doch tezamen met het bijgebouw niet meer dan 50% van de achtertuin mogen beslaan.

Commentaar

Inderdaad vormt het groen en daarmee ook de tuinen in tuindorp Vreewijk onderdeel van de te beschermen waarden, zodat wij bij nader inzien met reclamant van mening zijn dat beperking in bouwhoogte en oppervlak van bebouwing te realiseren in tuinen binnen het (toekomstig) beschermd stadsgezicht op zijn plaats is.

Ad a Een maximum hoogte van 2 meter voor een bijgebouw, zoals reclamant voorstelt, vinden wij echter te gering, gelet op het Bouwbesluit dat een minimum hoogte voorschrijft van 2,5 meter voor "overige gebruiksruidten". Ook het vigerende bestemmingsplan "Vreewijk" (1987) legt bedoelde hoogte vast op maximaal 2,5 meter, zodat wij U voorstellen deze maat te hanteren.

Ad b. De maximum grootte van 30 m² voor een bijgebouw is ontleend aan het bouwvergunningvrije bouwen. Aangezien dit niet meer van toepassing zal zijn op het gebied van het beschermd stadsgezicht nadat de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht een feit is, lijkt het gelet op de relatief kleine achtertuinen in Vreewijk zinvol, bedoelde maximum grootte van een bijgebouw in overeenstemming te brengen met hetgeen het vigerende bestemmingsplan terzake mogelijk maakt (te weten: maximaal 10 m²);

Ad c Volgens reclamant zou een aanbouw niet groter mogen zijn dan 10 m². Wij merken evenwel op dat sommige bestaande aanbouwen groter zijn (t.w. 13,6 m² Meiendaal). Aan het Meiendaal zijn diverse achtertuinen voor 36% bebouwd. Dit is de meest dichte bebouwing in achtertuinen in het te beschermen gebied. Gelet hierop hebben wij er derhalve geen bezwaar tegen het maximum te bebouwen gedeelte van de achtertuin in het (toekomstig) beschermd stadsgezicht terug te brengen van 50 % tot 36%; met dien verstande dat een aanbouw niet groter mag zijn dan 14 m².



Conclusie

Wij stellen U voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de regels als volgt aan te passen :

- Lid 30.2 van artikel 30 (Waarde – Cultuurhistorie) aanvullen met een sub d., luidende als volgt :
d. in afwijking van het bepaalde in lid 18.2.3 sub f. van artikel 18 (Tuin), de hoogte van een bijgebouw niet meer mag bedragen dan 2,5 meter;
- Lid 30.2 van artikel 30 (Waarde – Cultuurhistorie) aanvullen met een sub e., luidende als volgt :
e. in afwijking van het bepaalde in lid 18.2.3 sub e. van artikel 18 (Tuin), de grootte van een bijgebouw niet meer mag bedragen dan 10 m² ;
- Lid 30.2 van artikel 30 (Waarde – Cultuurhistorie) aanvullen met een sub f., luidende als volgt :
f. in afwijking van het bepaalde in lid 18.2.3 sub a. van artikel 18 (Tuin), niet meer dan 36% van het oppervlak van de achtertuin mag worden bebouwd, met dien verstande dat een aanbouw niet groter mag zijn dan 14 m².

3. C. Vulto Weipad 10 3075 HT Rotterdam

3.1 Reclamante heeft bezwaar tegen het bepaalde in lid 30.2 sub a. van artikel 30. Sub a. betreft de bepaling dat gebouwen bij herbouw voorzien dienen te zijn van een kap in oorspronkelijke vorm. Schuine daken, kappen, dakkapellen en bouwhoogten dienen hetzelfde te blijven, anders wordt het karakter van Vreewijk aangetast. Reclamante stelt voor in de loop van de tijd aangebrachte wijzigingen te aanvaarden.

Commentaar

Onder punt 2.2 hebben wij voorgesteld de bepaling ten aanzien van de kapvorm in die zin aan te passen dat als referentiepunt geldt de vorm op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

3.2 Gebouwen dienen gerenoveerd te worden. Volgens reclamante heeft Com. Wonen jarenlang onder de geldende normen aan onderhoud uitgegeven. Ook het TNO rapport Tuindorp Vreewijk is een bron waaruit blijkt dat de huizen niet in goede staat zijn door achterstallig onderhoud. Aanwijzing tot beschermd stadsgezicht wil niet zeggen dat huizen blijven staan en gerenoveerd worden. Met nieuw materiaal kan in oude stijl worden gebouwd. Er komt dan een wijk die onbetaalbaar is voor de gewone man, dus niet bereikbaar voor de huidige bewoner.

Commentaar

Het uitvoeren van onderhoud betreft een uitvoeringsaspect dat buiten de werkingssfeer van een bestemmingsplan valt.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



3.3 Bezwaar bestaat tegen het bepaalde in lid 30.2 sub c. van artikel 30. In Vreewijk staan schuurtjes op minder dan 3 meter afstand van de erfgrans. Moeten die dan allemaal weg? Bepaald zou moeten worden dat schuurtjes op gepaste afstand van de heggen moeten staan.

Commentaar

Onder punt 2.4 hebben wij voorgesteld om lid 30.2 sub c. van artikel 30 te schrappen. Daarnaast is voorgesteld om lid 18.2.3 sub h. van artikel 18 in die zin aan te passen dat aanbouwen en bijgebouwen tenminste 1 meter tot de erfgrans langs openbaar gebied dienen aan te houden, tenzij dit een gemeenschappelijk achterpad betreft.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

3.4 Bepaald zou moeten worden dat een aanbouw maximaal zoveel meter van het tuinoppervlak mag zijn of dat maximaal zoveel vierkante meter van de tuin bebouwd mag zijn. Het tuindorp is volgens reclamante verworpen tot een steendorp.

Commentaar

Onder punt 2.5 hebben wij voorgesteld het maximaal te bebouwen gedeelte van de achtertuin terug te brengen van 50% tot 36%, teneinde het groene karakter van de tuinen te bewaren.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

3.5 Reclamante heeft bezwaar tegen het plan auto's uit de wijk te weren. Parkeergarages maken indirect de huizen duurder. Er zijn volgens haar andere creatieve oplossingen denkbaar.

Commentaar

Deze zienswijze heeft geen relevantie met het onderhavige (ontwerp)bestemmingsplan. Hierin is geen plan opgenomen om auto's uit de wijk te weren.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Th. Peeterman Helmersstraat 27 3071 AD Rotterdam

4.1 Heeft bezwaar tegen het veranderen van de inrichting van de Langegeer. Het tuindorp Vreewijk is voorgedragen als beschermd stadsgezicht. De Langegeer is een van de belangrijkste elementen in dit waardevolle gebied.

Na de gewijzigde inrichting van de Lange Hilleweg heeft deze weg een verlaten aanblik gekregen. Dit laat zien dat terughoudend moet worden omgegaan met het rooien van bomen.

Het plan vermeldt niet of alternatieven voor uitbreiding van waterberging zijn overwogen, zoals watergangen langs de Smeetslandsedijk, en Colosseumweg.

Het gemeentelijk Waterplan 2 vermeldt een wateropgave voor het peilgebied (WSHD.2) waarin Vreewijk ligt. Dit peilgebied is aanzienlijk groter dan Vreewijk. Hoofdstuk 5 van de toelichting vermeldt niet of de plannen met de Langegeer beoordeeld zijn in samenhang



met de plannen voor de aangrenzende gebieden, waarvoor als geheel een wateropgave is gesteld.

Alles overziende vindt reclamant dat de bomen en parkeerplaatsen moeten blijven waar zij zijn.

Commentaar

Zoals wij reeds onder punt 1. naar voren hebben gebracht, zal uiterst zorgvuldig worden omgegaan met het rooien van bomen. In het definitieve singelplan Langegeer zullen slechts 14 (van de 101) bomen gerooid worden; alleen die bomen worden gerooid die de verbreding van het water of aanpassing van het wegprofiel in de weg staan.

De watergangen langs de Smeetslandsedijk en Colosseumweg zijn niet als alternatief beoordeeld, omdat zij geen onderdeel uitmaken van het Singelplan Rotterdam. Niet uitgesloten is dat ook deze watergangen in de toekomst verbreed zullen worden, teneinde aan de wateropgave in het peilgebied te kunnen voldoen.

Voor de parkeerplaatsen die verdwijnen voorziet het plan in vervangende parkeerplaatsen langs de Groenezoom, het Vaarzeveld en de westzijde van de Langegeer, tussen Geerbrug en Wellebrug.

Zie tevens ons commentaar op de zienswijzen samengevat onder nummer 1.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Com.Wonen postbus 4468 3006 AL Rotterdam

Wijst op de behoefte aan ouderenwoningen, in de vorm van appartementen. Ook is er een gebrek aan grotere en duurdere koopwoningen in Vreewijk.

Vervangende nieuwbouw van enige van de "oudste duizend" woningen zal binnen de planperiode plaatsvinden. Het gaat om woningen in de gebieden Bree/Maarland/Langegeer, Lede/Heggepad/Dreef, Mare/Groenzoom/Enk en Weimansweg/Jagerslaan. De oppervlakte van deze oude woningen is te klein; de woningen vertonen woon- en bouwtechnische gebreken.

De inhoud van het ontwerpbestemmingsplan is evenwel zodanig dat bedoelde nieuwbouw niet zal kunnen plaatsvinden. Dit is strijdig met de Ontwikkelingsvisie Feijenoord 2020 en de Wijkvisie Vreewijk. Concreet betreffen de bezwaren het volgende:

5.1 Het ontwerpbestemmingsplan schrijft voor dat bij herbouw de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte ten tijde van de eerste oplevering van het gebouw (artikel 30.2 sub b. van de regels).

Bij vervangende nieuwbouw zal reclamant moeten voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit terzake van de verplichte hoogte van plafonds e.d. Doordat de plafondhoogte nu aanzienlijk hoger moet zijn dan in de jaren 20 van de vorige eeuw, is het gelet op het bepaalde in art 30.2 sub b. niet mogelijk bij vervangende nieuwbouw een woning te realiseren met evenveel bouwlagen als thans het geval is.

Commentaar

Dit probleem hebben wij inmiddels onderkend. Onder punt 2.2. is de nieuwe tekst van lid 30.2 sub a. en b. voorgesteld.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.



5.2 Reclamant mist de nodige flexibiliteit (binnenplanse ontheffingen en/of wijzigingsbevoegdheden) in het plan om het bouwvlak aan de achterzijde van de woningen te vergroten, een andere kapvorm te kiezen en het toestaan van een hogere goot- en/of bouwhoogte. Volgens reclamant behoeft dit niet ten koste te gaan van het beschermd stadsgezicht.

Commentaar

In de Wijkvisie Vreewijk (pagina 32) wordt vermeld dat de precieze locaties voor de levensloopbestendige woningen nog moeten worden bepaald.

In verband hiermede en mede gelet op de lopende procedure voor aanwijzing van tuindorp Vreewijk als beschermd stadsgezicht, is ervoor gekozen een conserverend bestemmingsplan voor Vreewijk te vervaardigen dat kan dienen als beschermend plan voor het (toekomstig) beschermd stadsgesicht.

Na aanwijzing tot beschermd stadsgezicht van het tuindorp Vreewijk dient het onderhavige bestemmingsplan beschermend te werken ten aanzien van waarden zoals het behoud van de kleinschaligheid van de bebouwing, de kapvorm, de bestaande rooilijnen en de groenvoorzieningen.

Wij vestigen er de aandacht op dat de Rijksdienst voor Monumentenzorg in het kader van het overleg over het voorontwerpbestemmingsplan heeft aangegeven dat een belangrijk kenmerk van het tuindorp Vreewijk de traditionalistische architectuur is, met scherpe schuine daken, met dwarskappen en dakkapellen. De Rijksdienst verzocht de planregels aan te vullen met onder andere bijzondere bouwvoorschriften aangaande kapvormen. Hieraan is voldaan door de bestaande kapvorm vast te leggen.

Gelet op de noodzaak bijzonder conserverend te bestemmen, ligt het niet voor de hand binnenplanse ontheffingen te introduceren voor bijvoorbeeld een extra bouwlaag of een andere kapvorm. Juist de kleinschaligheid van de bebouwing en de bestaande kapvormen betreffen te beschermen waarden.

Wijzigingsbevoegdheden voor structurele ingrepen in de bestaande situatie met een andere indeling van de bouwblokken, een ander wegprofiel en (al dan niet gebouwde) parkeervoorzieningen, dienen milieutechnisch te zijn onderzocht. Dat is hier niet gebeurd, omdat thans nog niet bekend is waar gesloopt zal worden en welke nieuwbouw (appartementen ??) er terugkomt. Evenmin is de financiële haalbaarheid van mogelijke nieuwbouwlocaties onderzocht, noch aangetoond.

Ingeval tijdens de planperiode overeenstemming tussen partijen (deelgemeente, bewonersorganisatie en Com.Wonen) zal worden bereikt over de kwestie sloop/nieuwbouw en de concrete nieuwbouwplannen bekend zijn, kan per geval bezien worden hoe dit juridisch-planologisch mogelijk gemaakt kan worden (door middel van een projectbesluit of een zogenaamd projectbestemmingsplan).

Een tegemoetkoming aan reclamant die ons inziens wel mogelijk is binnen het raamwerk van het (toekomstig) beschermd stadsgezicht, is het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van het bouwvlak door verschuiving van de achtergevel bouwgrens. Aangezien in Vreewijk de achtertuinten veelal een beperkte diepte hebben, stellen wij u voor de uitbreiding aan de achterzijde van een gebouw te beperken tot maximaal 2 meter.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze in zoverre gegrond te verklaren dat een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen als hiervoor bedoeld, welke als volgt zal luiden:

"Artikel 35 Algemene wijzigingsregels

35.1 Wijziging van de achtergevel bouwgrens



Burgemeester en wethouders mogen het plan in die zin wijzigen dat de achtergevel bouwgrans maximaal 2 meter mag verschuiven ten koste van de bestemming "Tuin" of "Verkeer-Erf", ten behoeve van de vergroting van een bouwvlak.

35.1.1 Voorwaarden voor toepassing

Voor zover de gronden zijn gelegen in het (toekomstig) beschermd stadsgezicht tuindorp Vreewijk, winnen burgemeester en wethouders over het verzoek / voornemen advies in van de Commissie voor Welstand en Monumenten.

Medewerking kan worden verleend indien door de wijziging het aanzien en/of de karakteristiek van het (in voorbereiding zijnd) beschermd stadsgezicht tuindorp Vreewijk niet of niet in betekende mate wordt geschaad.

35.1.2 Voorlopig bouwverbod

Bouwen met uitbreiding van een bouwvlak als bedoeld in lid 35.1 is slechts toegestaan overeenkomstig een inwerking getreden wijzigingsplan.

35.1.3 Procedure

Alvorens een wijzigingsplan vast te stellen, bieden burgemeester en wethouders belanghebbenden gelegenheid zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan aan hun college kenbaar te maken door toepassing van het terzake bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening."

In verband met de invoeging van dit nieuwe artikel 35, dienen het oorspronkelijke artikel 35 en de hierna volgende artikelen vernummerd te worden.

5.3 Er is een tekort aan parkeerplaatsen in de wijk. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in aanvullende parkeervoorzieningen. In de Ontwikkelingsvisie Feijenoord 2020 is vermeld dat verbetering van de parkeervoorziening een belangrijke prioriteit heeft. Verzocht wordt het plan op dit punt in overeenstemming te brengen met de Wijkvisie Vreewijk en de Ontwikkelingsvisie.

Commentaar

De Wijkvisie Vreewijk (pagina 33) verwijst voor wat betreft het "behoedzaam herstructureren" naar het zogenaamde "groene boekje", getiteld "Vreewijk, toekomstvisie voor vernieuwing", van Reijndorp B.V. en De Nijl Architecten.

In dit boekje worden twee mogelijke oplossingen voor het parkeerprobleem genoemd.

De eerste oplossing is het inrichten van parkeerterreinen aan de koppen van de straat; hierbij kan het oorspronkelijke wegprofiel gehandhaafd blijven.

De tweede oplossing gaat uit van een nieuw wegprofiel en de aanleg van een servicestraat aan de achterzijde van de woningen, alwaar per woning geparkeerd kan worden.

Aangezien er bij deze oplossing geen achtertuinen meer zullen zijn, zouden de voortuinen dieper moeten worden.

Het is duidelijk dat de tweede oplossing meer ingrijpend is dan de eerste. Nochtans zullen ook voor de eerste oplossing woningen moeten worden gesloopt en parkeerterreinen worden ingericht. Hiervoor bestaan thans nog geen concrete plannen, noch is deze oplossing financieel onderbouwd.

Nieuwbouwplannen zullen moeten voldaan aan de parkeereis, zoals die is vastgelegd in de Bouwverordening Rotterdam 1993.

Ook voor deze zienswijze geldt dat in afwachting van concrete, uitvoerbare plannen ervoor gekozen is de huidige situatie in het (toekomstig) beschermd stadsgezicht, conserverend te bestemmen.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.4 Merkt op dat de toelichting ten aanzien van de projecten Het Slag en Landbouwbuurten onvolledig is.

Bij het project Het Slag komen ook commerciële ruimten, te weten een apotheek en een kinderdagverblijf. Voor het project Landbouwbuurten kloppen de genoemde aantallen woningen niet.

Commentaar

Vanzelfsprekend bestaat er geen bezwaar tegen de toelichting op deze onderdelen te verbeteren.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de toelichting aldus te verbeteren:

- op pagina 25 (paragraaf 3.5) vermelden dat het project Landbouwbuurten 72 laagbouw woningen en 140 appartementen zal omvatten;
- op pagina 26 (paragraaf 3.5) vermelden dat Het Slag een gezondheidscentrum, bibliotheek, een apotheek en een kinderdagverblijf zal omvatten.

6. Bewonersorganisatie Vreewijk Dreef 83A 3075 HB Rotterdam

6.1 Verzocht wordt de buurt "Valkenier" toe te voegen aan het gebied van het (toekomstig) beschermd stadsgezicht tuindorp Vreewijk.

Commentaar

Uit het onderzoek naar de cultuurhistorische kwaliteiten van Vreewijk is gebleken dat er voldoende aanleiding is om ook de buurt "de Valkenier", alsmede de "Valkeniersweide" (het gebied ten noorden van het ziekenhuisterrein) binnen de begrenzing van het (toekomstig) beschermd stadsgezicht te laten vallen. Dit gebied maakt onderdeel uit van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan uit 1914 van H.P. Berlage.

Op 15 september 2009 besloten wij U te adviseren om de minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschappen te verzoeken bedoelde uitbreiding van het te beschermen gebied in het aanwijzingsbesluit op te nemen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

In verband hiermede wordt voorgesteld de plankaart in die zin aan te passen dat de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" tevens wordt gelegd over de woonbuurt "de Valkenier", alsmede over de "Valkeniersweide" (het gebied ten noorden van het ziekenhuisterrein).

Concreet loopt de grens van het uit te breiden gebied als volgt: vanaf het Slag, langs de achtergrens van de percelen aan de Weimansweg, de achtergrens van de percelen aan de Jagerslaan, de middenas van de Weimansweg en Sikkelsestraat, langs de voorgevels van de bebouwing aan de Dordtsestraatweg, langs de grens tussen de Valkeniersweide en het ziekenhuisterrein tot aan de Groene Hilledijk.

Tevens dient de toelichting (paragraaf 3.3.3) hierop te worden aangepast, alsmede figuur 3.6 (begrenzing beschermd stadsgezicht).



6.2 Eventuele vervangende nieuwbouw dient conform de bestaande maatvoeringen te worden teruggebouwd. In de regels (artikel 30 lid 30.2 sub b.) wordt evenwel gesproken van terugbouwen in de maatvoering van de eerste oplevering. Hetzelfde geldt voor de kapvorm (artikel 30 lid 30.2 sub a.). Dit wenst reclamant niet, omdat de goed doordachte en knap vormgegeven stadsvernieuwing uit de jaren 80 van de vorige eeuw dan teniet gedaan zal worden.

Commentaar

Onder punt 2.2 zijn wij hieraan tegemoet gekomen door een herformulering van lid 30.2 sub a. en sub b., waarbij het referentiepunt van eerste oplevering is losgelaten.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

6.3 Op pagina 24 9 (paragraaf 3.4.1) van de toelichting staat dat op een enkele plek in de wijk (aan de Groenezoom) middels sloop/nieuwbouw wordt ingezet op vernieuwing van de woningvoorraad. Verzocht wordt "aan de Groenezoom" te verwijderen.

Commentaar

Wij hebben er geen bezwaar tegen dit tekstdeel uit de toelichting te verwijderen, omdat de definitieve sloop / nieuwbouw locaties nog niet bekend zijn.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en in verband hiermede op pagina 24 (paragraaf 3.4.1) van de toelichting de woorden "aan de Groenezoom" te schrappen.

6.4 Ten aanzien van de dakkapellen vraagt reclamant zich af of artikel 33 leidend is boven artikel 30 lid 30.2 sub a. Beide artikelen doen geen recht aan het Charter of Venice en de goed doordachte en knap vormgegeven stadvernieuwing van de 80-er jaren. Verzocht wordt te regelen dat de bestaande dakkapellen gehandhaafd kunnen worden.

Commentaar

Nadere bestudering van de bestaande dakkapellen in het (toekomstig) beschermd stadsgezicht leert dat er een grote variatie is in dakkapellen en dat zij lang niet allemaal voldoen aan hetgeen terzake is bepaald in artikel 33 lid 33.6.

In diverse straten in het (toekomstig) beschermd stadgezicht zijn er dakkapellen over de volledige pandbreedte in het voordakvlak en liggen zij niet terug ten opzichte van de gevel.

Gelet op het geringe woonoppervlak van deze kleine woningen, zijn wij bij nader inzien met reclamant van mening dat het bepaalde in artikel 33 lid 33.6 niet van toepassing moet worden verklaard op de gebouwen in het (toekomstig) beschermd stadsgezicht, met uitzondering van het voorschrift dat de bovenzijde van een dakkapel tenminste 0,5 meter onder de nok van het gebouw dient te blijven.

Overigens zullen alle bouwplannen (dus ook dakkapellen) na de inwerkingtreding van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht onder het bijzondere welstandtoezicht vallen op grond van de Koepelnota Welstand.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en in verband hiermede aan artikel 30 een lid 30.2 sub g. toe te voegen, luidende :

"g. in afwijking van het bepaalde in artikel 33 lid 33.6 dakkapellen zijn toegestaan op een schuin dakvlak, mits de bovenzijde ervan tenminste 0,5 meter onder de nok van het gebouw blijft.

7. N. van den Ende Maarland 11 3075 JS Rotterdam

7.1 Op pagina 24 van de toelichting is vermeld dat eventuele vervangende nieuwbouw conform de bestaande maatvoering dient te worden teruggebouwd. Dit betekent dat de bestaande (voor)gevelrooilijnen dienen te worden gerespecteerd, evenals de bestaande bouwhoogte en kapvorm. Reclamante mist hier de bescherming van de achtergevelrooilijn, de goothoogte en de openbare dwarspaden en tuinen.

Commentaar

Zowel de voor- als achtergevelrooilijn dient te worden gerespecteerd. Onder punt 2.1 hebben wij voorgesteld expliciet te regelen dat de bebouwingsnormen, incl. de bestemmings- en bouwgrenzen (ook wel rooilijnen genoemd) gerespecteerd dienen te worden bij bebouwing op een bepaald bestemmingsvlak. Onder punt 2.2 is voorgesteld de bepaling ten aanzien van de goothoogte aan te passen in de zin zoals door reclamante bedoeld. De openbare dwarspaden en tuinen zijn als zodanig bestemd.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren, met uitzondering van hetgeen opgemerkt is over de dwarspaden en tuinen.

7.2 Het referentiepunt van "ten tijde van de eerste oplevering" zou niet moeten gelden voor de dakkapellen van de reeds gerenoveerde woningen in de jaren "80.

Commentaar

Onder punt 6.4 zijn wij aan de wens van reclamante op dit punt tegemoet gekomen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

7.3 Op pagina 24 van de toelichting staat te lezen dat op een enkele plek in de wijk (aan de Groenezoom) middels sloop en nieuwbouw wordt ingezet op vernieuwing van de woningvoorraad. Reclamante vraagt waar deze plannen te lezen zijn, alsmede waar en wanneer dit zou plaatsvinden aan de Groenezoom.

Commentaar

Waar in de planperiode sloop / nieuwbouw zal plaatsvinden is thans nog niet duidelijk. Het was dan ook voorbarig de Groenezoom te noemen als een sloop / nieuwbouw locatie.

Onder punt 6.3 hebben wij dan ook voorgesteld de woorden "aan de Groenezoom" te schrappen uit de toelichting.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

7.4 Op pagina 24 van de toelichting is onder het kopje "ruimtelijke structuur" vermeld dat de Putselaan wordt afgeschermd door stedelijke woonbebouwing in 4 bouwlagen. Reclamante vraagt zich af wat hier de connectie met Vreewijk is.

Commentaar

Inderdaad is er geen enkele connectie van de Putselaan met Vreewijk, zodat bedoelde zin geschrapt kan worden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en op pagina 24 van de toelichting de zin "De Putselaan wordt afgeschermd door stedelijke woonbebouwing in 4 bouwlagen" te schrappen.

7.5 Op pagina 24 van de toelichting staat de tekst: "In vergelijking met Rotterdam in totaliteit is alleen de leeftijdsgroep 20 t/m 39 jaar in Vreewijk ondervertegenwoordigd." Reclamante merkt hierover op dat kinderen die in tuindorp Vreewijk zijn geboren en op zichzelf of met een partner willen gaan wonen, niet in aanmerking komen voor een woning in hun wijk en noodgedwongen de wijk verlaten. Reclamante wijst er nog op dat Vreewijk een bijzondere plaats inneemt in de geschiedenis van de Nederlandse stedenbouw en volkshuisvesting; de wijk is van cultuur-historisch belang, met goede en betaalbare arbeiderswoningen.

Commentaar

In de Wijkvisie Vreewijk is aangegeven dat de wens bestaat meer ouderenwoningen te bouwen in Vreewijk, zodat er doorstroming kan plaatsvinden. Een bestemmingsplan regelt evenwel niet welke doelgroep er gehuisvest mag worden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8. A. Dobbelaar Groenezoom 315 3075 GG Rotterdam

8.1 De plankaart bevat enige onjuistheden ten aanzien van de volgende panden:

- a. Langegeer 182 is als woonhuis aangeduid; is feitelijk een bedrijfspand;
- b. Meiendaal 36 is als woonhuis aangeduid; is feitelijk een bedrijfspand;
- c. Welleplein 5 is als bedrijfspand aangeduid; in feitelijk een woonhuis.

Commentaar

Ad a. Op de begane grond van het pand Langegeer 182 bevindt zich een winkel/bedrijf;
Ad b. Op Meiendaal 26 (dus niet 36) bevindt zich een kapperszaak;
Ad c. Op Welleplein 5 bevindt zich een woning.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de plankaart als volgt aan te passen :
Langegeer 182 en Meiendaal 26 krijgen de bestemming "Gemengd-1"; Welleplein 5 krijgt de bestemming "Wonen".



9. M. Quispel Clingendaal 72 3075 LP Rotterdam

9.1 Reclamant verzoekt om ook het gedeelte van Vreewijk ten oosten van de Beukendaal op te nemen in het beschermd stadsgezicht tuindorp Vreewijk. Hij wijst erop dat de gebouwen in dit plangedeelte uit dezelfde periode stammen en dat de betreffende woningen niet verschillen van de andere woningbouw.

Commentaar

Bedoeld plangedeelte maakt – in tegenstelling tot de Valkeniersbuurt – geen onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan uit 1914 voor Vreewijk van H.P. Berlage. Om die reden zijn wij er geen voorstander van tegemoet te komen aan het verzoek van reclamant.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

A 1

Gebleken is dat in artikel 37.2.4 van het ontwerpbestemmingsplan een verkeerde tekst in de beoogde bepaling is geslopen.

Aanpassen regels

In verband met de vernummering van de artikelen vanaf artikel 35, wordt artikel 37 vernummerd tot 38.

Voorgesteld wordt de tekst van de regels als volgt te herformuleren:

“38.2.4. Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

Lid 38.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.”

Verder is in dit plan geen behoefte aan een regeling voor persoonsgebonden overgangsrecht, zodat artikel 37.3 overbodig is en kan vervallen.

Tenslotte is de tekst van het overgangsrecht in overeenstemming gebracht met de standaardbepalingen terzake in het Besluit ruimtelijke ordening.

A 2

In het ontwerpbestemmingsplan is abusievelijk geen rekening gehouden met een bouwplan voor uitbreiding van het kerkgebouw aan de Lede 121. Het betreft het vergroten van de entrees van de kerk. In verband hiermede stellen wij voor beoogde uitbreiding als volgt op te nemen in het bestemmingsplan :

Aanpassen plankaart

Aan de Lede 121 de bestemming “Maatschappelijk-2” uitbreiden ten koste van de bestemming “Verkeer-Erf” ten behoeve van de vergroting van de entrees van de kerk. Als maximum bouwhoogte van de entrees wordt 7 meter opgenomen.

A 3

In het kader van het singelplan Langegeer zullen extra parkeerplaatsen worden aangelegd in de groenstrook aan de zuidzijde van het Vaarzeveld.



Aangezien in de bestemming "Groen" parkeren niet is toegestaan, dient hiervoor een uitzondering gemaakt te worden.

Aanpassen regels

Lid 8.1 van artikel 8 (Groen) van de regels als volgt aanvullen :

"j. parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het Vaarzeveld."

A 4

In het ontwerpbestemmingsplan (artikel 30 lid 30.3) is een aanlegvergunningvereiste opgenomen voor diverse werken c.q. werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, ter bescherming van het (toekomstig) beschermd stadsgezicht tuindorp Vreewijk.

Wij achten het niet nodig dat de realisering van het singelplan Langegeer onder de werking van dit aanlegvergunningvereiste valt, omdat dit plan recentelijk om advies is voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Bij brief van 18 maart 2009 heeft deze dienst gemeld geen overwegende bezwaren te hebben tegen het singelplan. Wij stellen u derhalve voor dat alle werkzaamheden verband houdende met realisering van het singelplan Langegeer niet onder de werking van het aanlegvergunningvereiste te doen vallen.

Aanpassen regels

Artikel 30 lid 30.3.2 aanvullen met een sub d., luidende als volgt:

"d. werkzaamheden verband houdende met realisering van het singelplan Langegeer, op basis van het inrichtingsplan dat op 18 augustus 2009 is vastgesteld door het dagelijks bestuur van de deelgemeente Feijenoord".

A 5

Met het oog op een betere bescherming van de andere singels (dan de Langegeer) in Vreewijk bij eventuele toekomstige werkzaamheden in het (toekomstig) beschermd stadsgezicht tuindorp Vreewijk, stellen wij u voor het aanlegvergunningvereiste in artikel 30 lid 30.3.1 sub d. voor het dempen of omleggen van waterlopen, uit te breiden met het verbreden en versmallen van waterlopen.

Aanpassen regels

Artikel 30 lid 30.3.1 sub d. herformuleren als volgt :

"d. waterlopen te dempen, te verbreden, te versmallen of om te leggen."

Lijst van reclamanten inzake het ontwerpbestemmingsplan Vreewijk

- 1.1 H. Goossens Langegeer 209 3075 SH Rotterdam
- 1.2 A. Waltmans Langegeer 156 3075 JN Rotterdam
- 1.3 B. de Zeeuw Langegeer 183 3075 JH Rotterdam
- 1.4 P. Smulders Vinkenbaan 19 3075 RM Rotterdam
- 1.5 A. van Rijt-Stok Langegeer 78 3075 JL Rotterdam
- 1.6 C. Korbijn Voorde 113 3075 EP Rotterdam
- 1.7 A. Westdijk Langegeer 30 3075 JL Rotterdam
- 1.8 R. van Bennekom Langegeer 112 3075 JM Rotterdam
- 1.9 A. de Jonge Dreef 119 3075 HB Rotterdam
- 1.10 H. Vader Langegeer 125 3075 JG Rotterdam
- 1.11 R. Abas Weipad 10 3075 HT Rotterdam
- 1.12 C. Vulto Weipad 10 3075 HT Rotterdam
- 1.13 S. van Bergen – Ringeling, Langegeer 68, 3075 JL Rotterdam



- 1.14 F. Sinoo – Kramer, Langegeer 141 3075 JG Rotterdam
- 1.15 S. Haas Langegeer 52 3076 JL Rotterdam
- 1.16 M. Heil Achterdonk 20 3075 JA Rotterdam
- 1.17 J. Versteeg Groenezoom 169 3075 GC Rotterdam
- 1.18 E. Witkamp Langegeer 190 3075 JP Rotterdam
- 1.19 J. van der Ende – Leening Lede 135 3075 HJ Rotterdam
- 1.20 P. Streep Langegeer 173 3075 JH Rotterdam
- 1.21 M. van Kramer – van Witzenburg Langegeer 99 3075 JE Rotterdam
- 1.22 M. van Dalen Boogjes 38 3075 TB Rotterdam
- 1.23 C. van der Vreede Langegeer 204 3075 JP Rotterdam
- 1.24 C. Vitters Groenezoom 163 3075 GC Rotterdam
- 1.25 A. Krsmanovic Langegeer 70 3075 JL Rotterdam
- 1.26 V. Pelt Hovendaal 29 3075 ZE Rotterdam
- 1.27 P. Snel Langegeer 196 3075 JP Rotterdam
- 1.28 W. Giorgi Langegeer 267 3075 JJ Rotterdam
- 1.29 M. Meulstee Immanuel Kantstraat 14 3076 DK Rotterdam
- 1.30 F. Sikken Berkendaal 157 3075 XD Rotterdam
- 1.31 W. Dijkgraaf Langegeer 238 3075 JR Rotterdam
- 1.32 J. Turek Berkendaal 157 3075 XD Rotterdam
- 1.33 J. Roos Hovendaal 33 3075 ZE Rotterdam
- 1.34 M. van Arnhem Smalleweer 1 3075 TK Rotterdam
- 1.35 N. Snel Groenezoom 157 3075 GC Rotterdam
- 1.36 J. Rook Borsten Langegeer 123 3075 JG Rotterdam
- 1.37 A. Kruithof Kortedreef 41 3075 GN Rotterdam
- 1.38 A. Laghuwitz Olmendaal 233 3075 KT Rotterdam
- 1.39 F. Huiskes Groenezoom 117 3075 GC Rotterdam
- 1.40 M. Roukens Langegeer 194 3075 JP Rotterdam
- 1.41 W. Kleingeld Kortedreef 51 3075 GP Rotterdam
- 1.42 F. Muller Geitenkamp 48 3075 VD Rotterdam
- 1.43 J. Vrijdag Olmendaal 38 3075 KV Rotterdam
- 1.44 G. Verveer Kortedreef 14 3075 GR Rotterdam
- 1.45 A. Vader Lede 22 A 3075 HK Rotterdam
- 1.46 A. Kaat Ijpelaar Lede 48 3075 HK Rotterdam
- 1.47 A. Bode Langegeer 222 3075 IP Rotterdam
- 1.48 J. Oudenaarden Lede 107 3075 HH Rotterdam
- 1.49 L. Vogelezang Geitenkamp 11 3075 VD Rotterdam
- 1.50 L. Nunes Kortedreef 53 3075 GP Rotterdam
- 1.51 M. van Aart Langegeer 127 3075 JG Rotterdam
- 1.52 J. Smit – Smouter Langegeer 107 3075 JE Rotterdam
- 1.53 L. Wilke – Kraan Kortedreef 24 3075 GR Rotterdam
- 1.54 J. van de Stolpe Langegeer 80 3075 JL Rotterdam
- 1.55 H. Moritz Hovendaal 35 3075 ZE Rotterdam
- 1.56 H. Wageneer – Mirer Langegeer 242 3075 JR Rotterdam
- 1.57 C. Versteeg Langegeer 255 3075 JJ Rotterdam
- 1.58 N. Schot – van Dijk Lede 15 3075 HG Rotterdam
- 1.59 C. Ruijzing Langegeer 97 3075 JE Rotterdam
- 1.60 J. Nijman Bree 192 3075 KB Rotterdam
- 1.61 M. Driesprong Bree 192 3075 KB Rotterdam
- 1.62 C. Ton Kortedreef 40 3075 GR Rotterdam
- 1.63 I. Hoogerwerf Hovendaal 36 3075 ZH Rotterdam
- 1.64 S. van der Wereld Langegeer 107 3075 JE Rotterdam
- 1.65 J. Batist Achterdonk 14 2075 JA Rotterdam
- 1.66 J. Kroon Langegeer 134 3075 JG Rotterdam
- 1.67 A. Konijnendijk Langegeer 158 3075 JN Rotterdam



- 1.68 S. Potters Maarland 61 3075 JT Rotterdam
- 1.69 Y de Winter Achterdonk 22 3075 JA Rotterdam
- 1.70 P. Potters Frankendaal 117 3075 XR Rotterdam
- 1.71 B. Ravensbergen Langegeer 269 3075 JJ Rotterdam
- 1.72 J. van Leeuwen Geitenkamp 30 3075 VD Rotterdam
- 1.73 W. Gret en R. Steehouwer Langegeer 104 3075 JM Rotterdam
- 1.74 P. de Jonge Schaarweide 26 3075 RC Rotterdam
- 1.75 M. Kanters - van Amerongen Groenezoom 159 3075 GE Rotterdam
- 1.76 L. Bakker Dordtsestraatweg 914 3075 BS Rotterdam
- 1.77 A. Visser Wed 11 3075 TR Rotterdam
- 1.78 A. van Klaveren Langegeer 121 3075 JG Rotterdam
- 1.79 J. Rooth Iependaal 157 3075 WJ Rotterdam
- 1.80 J. Ouispel -Adriaensen Maarland 4 3075 JV Rotterdam
- 1.81 L. van Eenenaam Kortedreef 16 3075 GB Rotterdam
- 1.82 C. Vis Maarland 60 3075 JW Rotterdam
- 1.83 H. van Berkel - Konschis Langegeer 163 3075 JG Rotterdam
- 1.84 A. Roos Langegeer 199 3075 JM Rotterdam
- 1.85 J. Muller Meiendaal 140 3075 KM Rotterdam
- 1.86 L. Klink Lede 49 3075 HC Rotterdam
- 1.87 L. Oosthoek Langegeer 95 3075 JE Rotterdam
- 1.88 M. Groeneweg Langegeer 149 3075 JG Rotterdam
- 1.89 R. Agatowski Kortedreef 13 3075 GN Rotterdam
- 1.90 S. Krijgsman Langegeer 50 3075 JL Rotterdam
- 1.91 E. van Hattum Langegeer 256 3075 JR Rotterdam
- 1.92 W. Gelderman Berkendaal 121 3075 XC Rotterdam
- 1.93 R. Gelderman Berkendaal 121 3075 XC Rotterdam
- 1.94 J. Kok Meiendaal 231 3075 KJ Rotterdam
- 1.95 T. van Hoorn - van Gruijthuijsen Langegeer 96 3075 JL Rotterdam
- 1.96 A. van den Ende Maarland 11 3075 JS Rotterdam
- 1.97 D. van der Wijk Mare 62 3075 SG Rotterdam
- 1.98 A. de Reus Lede 18 3075 HK Rotterdam
- 1.99 J. Arkema en C. Arkema - Smoolenaars Groenezoom 182 3075 GK Rotterdam
- 1.100 M. van der Wielen Langegeer 175 3075 JH Rotterdam
- 1.101 A. Agaraij Langegeer 60 3075 Rotterdam
- 1.102 T. de Groot Lede 179 3075 HJ Rotterdam
- 1.103 P. Hoogendam Kortedreef 42 3075 GR Rotterdam
- 1.104 A. Nghari Slag 3 3075 AH Rotterdam
- 1.105 G. Lems Groenezoom 122 3075 GJ Rotterdam
- 1.106 A. Muller Groenezoom 210 3075 GL Rotterdam
- 1.107 G. Schriel Lede 148 3075 NM Rotterdam
- 1.108 P. van Zijp - Hollebrandse Kortedreef 42 3075 GR Rotterdam
- 1.109 A. Joosten Wed 18 3075 TR Rotterdam
- 1.110 E. van den Ouden Maarland 7 3075 JS Rotterdam
- 1.111 M. van Ginkel Langegeer 4 3075 JL Rotterdam
- 1.112 J. van Heel Voordonk 2 3075 Rotterdam
- 1.113 C. van den Hooven Langegeer 246 3075 JR Rotterdam
- 1.114 N. de Man Meiland 11 3075 SH Rotterdam
- 1.115 P. Staalson Sparrendaal 7 3075 ZK Rotterdam
- 1.116 G. Pheijffer Langegeer 147 3075 JG Rotterdam
- 1.117 C. Grootenboer Olmendaal 123 3075 KS Rotterdam
- 1.118 A. Kusters - Pop Bree 156 3075 KB Rotterdam
- 1.119 H. Smeenk Groenezoom 215 3075 GD Rotterdam
- 1.120 N. van der Wal Maarland 42 3075 JW Rotterdam
- 1.121 C. Bode Langegeer 40 3075 JL Rotterdam



- 1.122 C. Fiering Dreef 30 3075 HC Rotterdam
- 1.123 R. Senechal en M. Seneschal – Roskam Langegeer 133 3075 JG Rotterdam
- 1.124 P. van Mourik Langegeer 40 3075 JL Rotterdam
- 1.125 D. van Elk Langegeer 255 3075 JB Rotterdam
- 1.126 W. van Schaick Weipad 3 3075 HS Rotterdam
- 1.127 Lieuwer Berkendaal 133 3075 XD Rotterdam
- 1.128 A. Paap Hovendaal 57 3075 ZE Rotterdam
- 1.129 L. Bodegom Jan Ligthartstraat 122 3083 AM Rotterdam
- 1.130 Van Ommeren Maarland 22 3075 JV Rotterdam
- 1.131 W. Uittenbogaard Lede 20 3075 HK Rotterdam
- 1.132 Michilsen Iependaal 210 3075 WR Rotterdam
- 1.133 S. Schell Iependaal 167 3075 WP Rotterdam
- 1.134 A. Caesar Iependaal 202 3075 WR Rotterdam
- 1.135 D. Ooms Iependaal 204 3075 WR Rotterdam
2. G. van Wel Lede 28 3075 HK Rotterdam
3. C. Vulto Weipad 10 3075 HT Rotterdam
4. Th. Peeterman Helmersstraat 27 3071 AD Rotterdam
5. Com.Wonen postbus 4468 3006 AL Rotterdam
6. Bewonersorganisatie Vreewijk Dreef 83A 3075 HB Rotterdam
7. N. van den Ende Maarland 11 3976 JS Rotterdam
8. A. Dobbelaar Groenezoom 315 3075 GG Rotterdam
9. M. Quispel Clingendaal 72 3075 LP Rotterdam

Voorstel:

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

- I. de zienswijze nummer 8 welke aan een andere instantie dan uw raad is gericht als aan u gericht te beschouwen;
- II. alle zienswijzen (1 t/m 9) in behandeling te nemen;
- III. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 2.1, 2.2, 2.4, 2.5, 3.1, 3.3, 3.4, 5.1, 5.2, 5.4, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 8.1 en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- IV. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals in het voorstel is aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
- V. het bestemmingsplan "Vreewijk" vast te stellen, met inachtneming van de onder punt IV bedoelde aanpassingen;
- VI. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening vaststellen, omdat het verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd, zoals aangegeven in ons voorstel.

Op grond van artikel 3 van de Referendumverordening melden wij dat dit te nemen raadsbesluit onderwerp van een referendum kan zijn.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

A.H.P. van Gils

De burgemeester,

A. Aboutaleb



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 november 2009;
(raadsvoorstel nr. 09/9016;

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan "Vreewijk" met ingang van 28 augustus t/m 8 oktober 2009 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat naar aanleiding hiervan de reclamanten genoemd in het aan dit besluit ten grondslag liggende raadsvoorstel hun zienswijzen kenbaar hebben gemaakt;

dat reclamant nummer 8 zijn zienswijze abusievelijk niet aan hem heeft gericht, doch aan een andere instantie;

dat hij instemt met het voorstel van het college om deze zienswijze als aan hem gericht te beschouwen en derhalve alle zienswijzen (nummers 1 t/m 9) in behandeling te nemen;

dat de zienswijzen van reclamanten samengevat zijn weergegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders;

dat hij de motivering van het college, vermeld in hun voorstel, welke dient te leiden tot het gegrond verklaren van de in hun voorstel genoemde zienswijzen en het ongegrond verklaren van de overige zienswijzen tot de zijne maakt;

dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen, zowel die naar aanleiding van het gegrond verklaren van zienswijzen van reclamanten, als die welke voortvloeien uit de ambtshalve voorstellen, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

dat hij de motivering van het college dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening vastgesteld behoeft te worden, tot de zijne maakt;

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

Besluit:

- I. alle zienswijzen (nummers 1 t/m 9) in behandeling te nemen;
- II. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 2.1, 2.2, 2.4, 2.5, 3.1, 3.3, 3.4, 5.1, 5.2, 5.4, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 8.1 en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals aangegeven in het voorstel van het college, om de daarbij genoemde redenen;
- IV. het bestemmingsplan "Vreewijk" vast te stellen, met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, regels en toelichting;
- V. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.



Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van dd-mm-jjjj

De griffier,

De voorzitter,

J.G.A. Paans

A. Aboutaleb



De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 november 2009;
(raadsvoorstel nr. 09/9016;

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan "Vreewijk" met ingang van 28 augustus t/m 8 oktober 2009 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat naar aanleiding hiervan de reclamanten genoemd in het aan dit besluit ten grondslag liggende raadsvoorstel hun zienswijzen kenbaar hebben gemaakt;

dat reclamant nummer 8 zijn zienswijze abusievelijk niet aan hem heeft gericht, doch aan een andere instantie;

dat hij instemt met het voorstel van het college om deze zienswijze als aan hem gericht te beschouwen en derhalve alle zienswijzen (nummers 1 t/m 9) in behandeling te nemen;

dat de zienswijzen van reclamanten samengevat zijn weergegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders;

dat hij de motivering van het college, vermeld in hun voorstel, welke dient te leiden tot het gegrond verklaren van de in hun voorstel genoemde zienswijzen en het ongegrond verklaren van de overige zienswijzen tot de zijne maakt;

dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen, zowel die naar aanleiding van het gegrond verklaren van zienswijzen van reclamanten, als die welke voortvloeien uit de ambtshalve voorstellen, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

dat hij de motivering van het college dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening vastgesteld behoeft te worden, tot de zijne maakt;

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

Besluit:

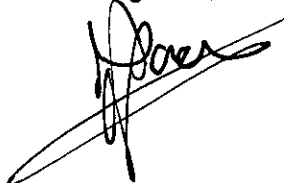
- I. alle zienswijzen (nummers 1 t/m 9) in behandeling te nemen;
- II. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 2.1, 2.2, 2.4, 2.5, 3.1, 3.3, 3.4, 5.1, 5.2, 5.4, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 8.1, alsmede gegrond te verklaren de zienswijzen samengevat onder de nummers 1, 1.36, 1.125, 1.129 en 4.1; en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals aangegeven in het voorstel van het college, om de daarbij genoemde redenen, met dien verstande dat de plankaart tevens zodanig aangepast wordt dat de singel Langegeer bestemd wordt overeenkomstig de bestaande situatie,;
- IV. het bestemmingsplan "Vreewijk" vast te stellen, met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, regels en toelichting;



- V. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 februari 2010.

De griffier,



De voorzitter,

