



Gemeente Rotterdam
dS+V

BESTEMMINGSPLAN

Schiezone

Opgesteld door

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

Vastgesteld d.d. 18 februari 2010

Onherroepelijk d.d. 7 september 2011

INHOUD

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

I TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. Inleiding	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Gekozen planopzet	11
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	11
1.4 Ligging en begrenzing	13
2. Beleid	14
2.1 Nota Ruimte	14
2.2 Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PKB-PMR 2006)	14
2.3 Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020	16
2.4 Regionaal groenblauw structuurplan 2 (RGSP2)	18
2.5 Stadsvisie Rotterdam	20
2.6 Verkeers- en Vervoersplan Rotterdam 2003-2020 (VVPR)	20
2.7 Groenplan Rotterdam 2005	21
2.8 Masterplan Schiezone	21
3. Gebiedstypering	23
3.1. Archeologie	23
3.1.1 Beleidskader	23
3.1.2 Bewoningsgeschiedenis	23
3.1.3 Archeologisch verwachting van het gebied	24
3.1.4 Conclusie	24
3.2 Cultuurhistorische en landschappelijke waarden	24
3.3 Monumenten	26
3.3.1 Rijksbeleid	26
3.3.2 Provinciaal beleid	26
3.3.3 Gemeentelijk beleid	26
3.4 Stadsgezichten en Monumenten	27
3.4.1 Algemeen	27
3.4.2 Beschermde stadsgezichten	27
3.4.3 Wederopbouwvaandachtsgebieden	27
3.4.4 Rijksmonumenten (RM) en Gemeentelijke monumenten (GM)	27
3.4.5 Beeldbepalende objecten (BO) en Beeldbepalende gevelwanden (BG)	27
3.5 Huidige functies	28
3.5.1 Ruimtelijke structuur	28
3.5.2 Infrastructuur	29
3.5.3 Natuur en ecologie	30
3.5.4 Recreatie	30
4. Planbeschrijving	31
4.1 Inleiding	31
4.2 Ontwikkelingen	31
4.2.1 Ruimtelijke structuur	31
4.3 Nieuwe ontwikkelingen	33
4.3.1 Inleiding	33
4.3.2 Locaties ter versterking landgoederen karakter	33
4.3.3 Verbetering rommellocatie	33
4.3.4 Maatschappelijke voorzieningen	34
4.4 Beschrijving opgenomen bestemmingen	35
5. Water	39
5.1 Beleidskader Water	39
5.2 Samenwerking met de waterbeheerder	40
5.3 Huidige watersysteem	40
5.3.1 Oppervlaktewater	40
5.3.2 Waterkering	40
5.4 De wateropgave	40

6. Milieu	41
6.1. Beleid	41
6.2 Milieuzonering	41
6.3 Geluid	42
6.3.1 Wegverkeer	42
6.3.2 Luchtvaart	44
6.3.3 Conclusie	44
6.4 Luchtkwaliteit	44
6.5 Bodem	45
6.6 Externe veiligheid	46
6.6.1 Transport gevaarlijke stoffen over weg	46
6.6.2 Luchtvaart	47
6.6.3 Leidingen	48
6.6.4 Conclusie	48
6.7 Flora en fauna	48
6.8 Duurzaamheid en energie	50
6.8.1 Duurzaam bouwen	50
6.8.2 Energie	50
7. Sociale veiligheid en leefbaarheid	51
8. Handhaving	52
9. Financiële uitvoerbaarheid	53
10. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding van het opstellen van het bestemmingsplan Schiezone is tweeledig. Enerzijds dient het de vigerende bestemmingsplannen te actualiseren en anderzijds zal het de aanleg van de 50 hectare natuur- en recreatiegebied in het kader van het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR) mogelijk moeten maken.

In het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PKB - PMR 2006) zijn de ruimtelijke voorwaarden gecreëerd voor de versterking van de positie van de mainport Rotterdam door de aanleg van de Tweede Maasvlakte en een intensiever gebruik van het bestaande havengebied. Tevens behoort daarbij een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving in de regio Rijnmond.

Ten behoeve hiervan zal het project "750 hectare natuur- en recreatiegebied" worden ontwikkeld in de omgeving van Rotterdam. De projecten bestaan uit het realiseren van 600 hectare natuur- en recreatiegebied in Midden-IJsselmonde (het landschapspark Buytenland) en een groene recreatieve verbinding over de rijksweg A15. Verder het realiseren van 100 hectare natuur- en recreatiegebied in de Schiebroekse- en Zuidpolder (de Vlinderstrik) en 50 hectare natuur- en recreatiegebied in de Schiezone ten noorden van Rotterdam.

De 150 hectare nieuwe natuur- en recreatiegebieden ten noorden van Rotterdam geven als aanvulling op de daar bestaande en geplande natuur- en recreatiestructuren een belangrijke impuls aan de leefbaarheid in deze regio. Hiermee wordt een duurzame groene ontwikkeling van het gebied zeker gesteld en mogelijke verrommeling en stedelijke ontwikkeling tegengegaan.

Masterplan Schiezone

Het plangebied Schiezone is gelegen in een overgangszone tussen het open landschap van Midden-Delfland en de dichte stedelijke bebouwing van Rotterdam (zie voor de ligging van het plangebied figuur 1.1). Het gebied vormt de noordelijke entree van Rotterdam via de A13. Door de ligging dreigt het gebied dicht te slibben met bebouwing. In de directe omgeving van de stad is er een groeiende behoefte aan rust en recreatiemogelijkheden. Met een duurzame groene ontwikkeling kan de verstedelijking van de Schiezone worden voorkomen en worden de huidige kwaliteiten gewaarborgd. De Schiezone functioneert momenteel voor langzaam verkeer vooral als doorgangsgebied en moet als zodanig worden verbeterd. Behalve dat het een prettig doorgangsgebied moet zijn, moet ook de verblijfskwaliteit worden verbeterd door een natuur- en recreatiegebied te ontwikkelen.

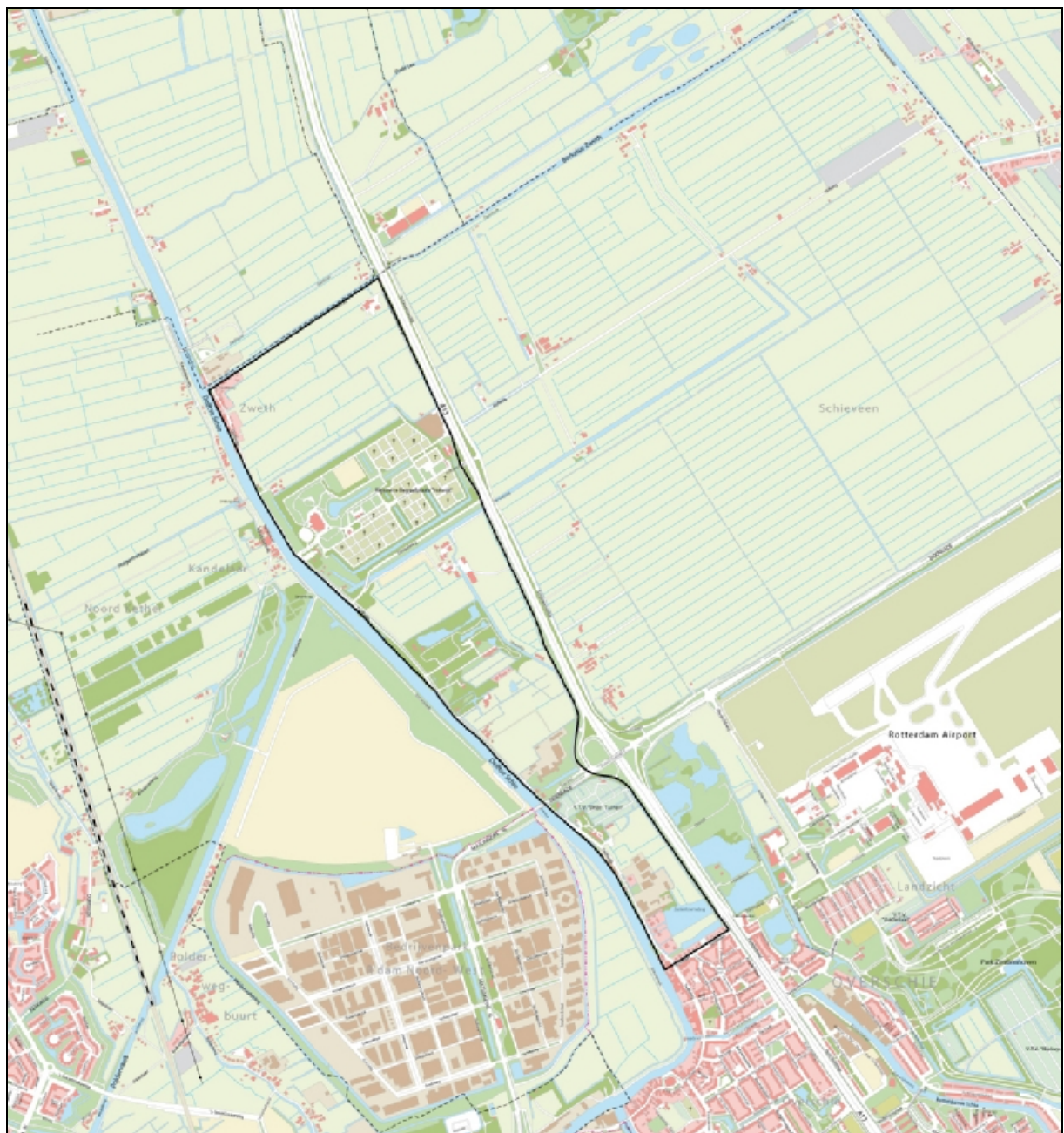
Voor het plangebied is een Masterplan opgesteld. In het Masterplan is het streefbeeld voor de Schiezone dat een openbaar toegankelijk natuur- en recreatiegebied zal worden gerealiseerd. Schiezone zal worden ingericht met een bloemrijk grasland met daarin een netwerk van wandelpaden. Op 2 oktober 2007 is het Masterplan Schiezone vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam. Vervolgens is door het college van burgemeester en wethouders een opdracht verleend voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal mogelijk maken dat de binnen het Masterplan geschetste plannen daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd.

1.2 Gekozen planopzet

De voor het bestemmingsplan gekozen planvorm is tweeledig. Daar waar geen veranderingen worden voorgesteld of waar veranderingen zullen plaatsvinden op kleine schaal, is zij conserverend (gedetailleerd) van aard. Op de gronden waar de komende jaren ruimtelijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden en waar diensgevolge een nadere invulling noodzakelijk is, is juist gekozen voor een globale opzet.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt de bestemmingsplannen die in het plangebied van kracht waren voordat dit bestemmingsplan was vastgesteld en goedgekeurd.



Figuur 1.1.: Begrenzing plangebied

In het gebied gelden drie vigerende bestemmingsplannen (zie figuur 1.2):

- "Strook grond gelegen nabij de Delftse Schie en rijksweg 13" 287
vaststelling GR 12-12-1957, goedkeuring GS 27-11-1958.
- "Recreatiegebieden nabij de Delftse Schie en rijksweg 13" 329
vaststelling GR 21-01-1960, goedkeuring GS 23-01-1961,
G.G.K. bij K.B.B. nr. 24 26-11-1962.
- "Overschie-Dorp" 503
vaststelling GR 29-06-1995, goedkeuring GS 26-09-1995,
onherroepelijk 21-12-1995).



Figuur 1.2.: Vigerende plannen Schiezone.

De in het plangebied opgenomen autosnelweg A13 is verbreed op basis van besluit:

- "Wegaanpassingsbesluit A13 Zestienhoven - Delft-Zuid, Aanleg spitsstrook in het kader van de
Spoedwet wegverbreding" d.d. 12 maart 2004
en hiermee in overeenstemming gebracht.

1.4 Ligging en begrenzing

Schiezone ligt in het noorden van de gemeente Rotterdam, grenzend aan de gemeente Midden Delfland. Het gebied is gesitueerd tussen de stedelijke bebouwing van Rotterdam en Delft. Schiezone vormt de entree van Rotterdam.

Het plangebied Schiezone heeft een oppervlakte van circa 140 hectare en is gelegen tussen het open veenweidegebied in Midden-Delfland en andere natuur- en recreatiegebieden (Groenblauwe Slinger) en het verstedelijkte gebied van Rotterdam-Overschie, de rijksweg A13 en het kanaal de Delftse Schie.

Het plangebied wordt begrensd door de Delftweg en het kanaal de Delftse Schie aan de westzijde, het riviertje de Berkelse Zweth aan de noordzijde, de rijksweg A13/Schieveensedijk/Parallelstraat-oostzijde aan de oostzijde en de achtertuinen van de woningen aan de Schielaan aan de zuidzijde.

2. Beleid

2.1 Nota Ruimte

De visie van het Kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland staat beschreven in de Nota Ruimte. In deze nota is het ruimtelijk beleid tot 2020 vastgelegd met een doorkijk tot 2030. De Nota Ruimte 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 ruimtevrugnende 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 'ordering'.

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

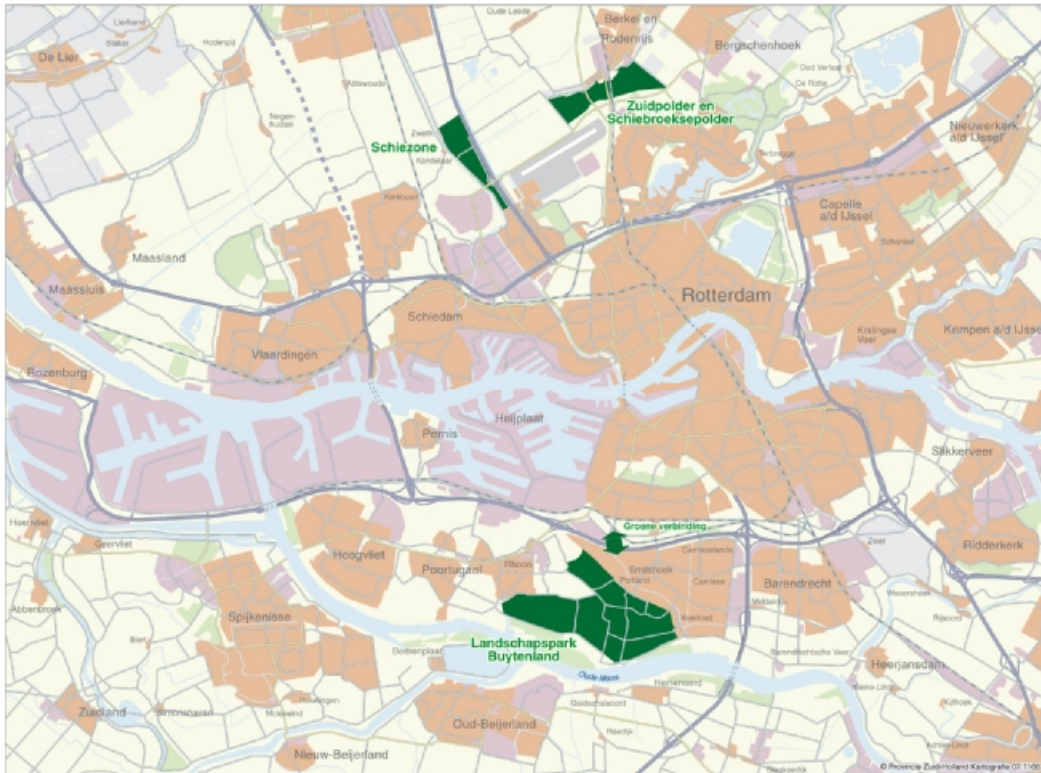
Verder wordt in de Nota gesteld dat naast de uitbreiding van de woningvoorraad tevens voldoende aandacht dient te worden besteed aan ruimte voor (dag)recreatie. Provincie en gemeenten moeten daarom voldoende ruimte reserveren en creëren voor ontspanningsmogelijkheden.

2.2 Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PKB-PMR 2006)

Het kabinet heeft door middel van een Planologische Kernbeslissing (PKB) de ruimtelijke voorwaarden gecreëerd voor het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR). PMR werkt vanuit een dubbele doelstelling, namelijk versterking van enerzijds de economie en anderzijds de leefbaarheid in de regio Rotterdam. PMR bestaat daarom uit drie deelprojecten:

1. Aanleg van de Tweede Maasvlakte en verplichte natuurcompensatie in de vorm van een bodembeschermingsgebied in de Voordelta en 35 hectare nieuw duingebied bij Ter Heijde.
2. Aanleg van 750 hectare nieuw natuur- en recreatiegebied voor de Rotterdamse regio.
3. Aandacht voor leefbaarheid binnen het programma "Bestaand Rotterdams Gebied". De gemeente Rotterdam en Havenbedrijf trekken hierin samen op om het bestaande havengebied van Rotterdam intensiever te benutten en de kwaliteit van de leefomgeving rond de haven te verbeteren.

Ten aanzien van de tweede doelstelling is het deelproject "750 hectare natuur- en recreatiegebied" opgezet. Dit deelproject houdt de aanleg van 750 hectare nieuw natuur- en recreatiegebieden in de directe omgeving van Rotterdam in (zie figuur 2.1). Aan de noordrand van Rotterdam zullen twee nieuwe gebieden worden gerealiseerd. Een derde gebied zal ten zuiden van de stad op Midden-IJsselmonde worden gerealiseerd. Dichtbij de stad en goed bereikbaar kan men straks genieten van de natuur. Aan de noordzijde van Rotterdam zijn twee nieuwe natuur- en recreatiegebieden van 150 hectare gepland: 50 hectare in de Schiezone langs de Schie en 100 hectare in de Zuid- en Schiebroekse polder (de zogenoemde Vlinderstrik).



Figuur 2.1.: Uitsnede plankaart 750 hectare nieuw natuur- en recreatiegebied in de Rotterdamse regio.

Deze twee gebieden vormen twee schakels in een 'groen lint' tussen de grote natuur- en recreatiegebieden Midden-Delfland en de Rottemeren. Mens en dier krijgen daarmee meer ruimte om 'in het groen' te bewegen. Zo kan straks in een groene omgeving via de Rotte naar Midden-Delfland worden gefietst.

Het grootste gebied, met een oppervlakte van 600 hectare, zal ten zuiden van Rotterdam op Midden-IJsselmonde, tussen Rhoon en Barendrecht, worden gerealiseerd. De behoefte aan een 'groene long' in deze omgeving neemt de komende jaren toe: er worden rond het gebied duizenden woningen gebouwd. Een 'groene verbinding' voor fietsers en wandelaars over de rijksweg A15 en de Betuwelijn houdt het gebied vanuit Rotterdam goed bereikbaar. In één deel van Midden-IJsselmonde komt de nadruk te liggen op recreatie. Daar is straks ruimte voor allerlei activiteiten, in de open lucht in een groene omgeving. In het andere deel van het gebied zal de natuur domineren.

Procedure

Vooruitlopend op het verschijnen van deel 4 van de PKB+ PMR (2002) is de gemeente Rotterdam begonnen met de planvorming voor de Schiezone. Met de doelstellingen en uitgangspunten uit de PKB en andere beleidsmatige randvoorwaarden als vertrekpunt, is de aanzet gemaakt voor een Verkenningnota Schiezone.

Voor de besluitvorming over PMR wordt de procedure van de Planologische Kernbeslissing (PKB) uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gevolgd. Het kabinet had in eerste instantie met de toevoeging "plus" de bestuurlijke bereidheid getoond om deze projecten mogelijk te maken en had daartoe de randvoorwaarden en ruimtelijke reserveringen geformuleerd. De ministeriële en parlementaire goedkeuring tot vaststelling van de PKB+ PMR is echter nadien vernietigd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). De pkb-plus procedure wordt in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op gemeentelijk niveau voortgezet in de vorm van het voorliggende bestemmingsplan.



Figuur 2.2.: Plankaart Schiezone uit het PKB-PMR

Binnen het PMR hebben de verschillende partijen een uitwerkingsovereenkomst (UWO) opgesteld waarin de nadere afspraken zijn vastgelegd over de uitvoering van de projecten. De Tweede Kamer heeft deze UWO vastgesteld. In de overeenkomst is vastgelegd dat de gemeente Rotterdam trekker is van de planvorming en uitvoering van het masterplan Schiezone en Vlinderstrik. In de PKB/PMR zijn met betrekking tot het deelproject 750 hectare natuur- en recreatie kaders gegeven die door de betrokken partijen nader worden ingevuld en uitgewerkt in de UWO. Deze kaders zijn de in acht te nemen zogenoemde beslissingen van wezenlijk belang.

De beslissingen van wezenlijk belang voor de Schiezone zijn:

- In de Schiezone wordt circa 50 hectare openbaar toegankelijk natuur- en recreatiegebied gerealiseerd.
- De Schiezone zal een inrichting krijgen als recreatief uitlooph gebied en als recreatieve verbinding tussen het stedelijk gebied van Rotterdam en de Groenblauwe Slinger. De Schiezone zal een dusdanige inrichting krijgen dat het karakter van deze landgoederenzone wordt versterkt.

De toetsing van de PKB en de bijbehorende invulling/uitwerking op hoofdlijnen in de UWO is dan als volgt:

- Het gebied zal worden ingericht als recreatief uitlooph gebied: het betreft een gebied dat vanuit het aanliggende stedelijk gebied bereikbaar is en met functies die aansluiten bij de stedelijke behoeften, zoals sporten, wandelen en dagrecreatie.
- Het gebied zal worden ingericht als recreatieve verbinding tussen het stedelijk gebied van Rotterdam en de Groenblauwe Slinger: het betreft de realisatie van recreatieve infrastructuur in het gebied die aansluit op het stedelijk gebied van Rotterdam en de Groenblauwe Slinger.
- In het gebied zal het karakter van de landgoederenzone worden versterkt: het betreft het handhaven en realiseren in het gebied van hoogwaardige woonbebouwing in een groene, parkachtige omgeving die de huidige landschappelijke structuur versterkt.

In de PKB is de plankaart (zie figuur 2.2) opgenomen, waarin de grenzen van het plangebied zijn weergegeven. In dit gebied moet de opgave van 50 hectare nieuw natuur- en recreatiegebied worden gerealiseerd.

2.3 Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020

Het RR2020 bestrijkt het grondgebied van alle bij de Stadsregio Rotterdam aangesloten gemeenten en kent een planhorizon van vijftien jaar (2005-2020). In feite is het RR2020 twee plannen in één: een

streekplan en een regionaal structuurplan. Beide vloeien voort uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Een streekplan is het document waarin de provincie haar ruimtelijke beleid voor het grondgebied vastlegt. Een regionaal structuurplan is verplicht voor de Wgr-plusgebieden (Wet gemeenschappelijke regelingen-plus (Wgr+)). De stadsregio Rotterdam is zo'n Wgr-plusgebied.

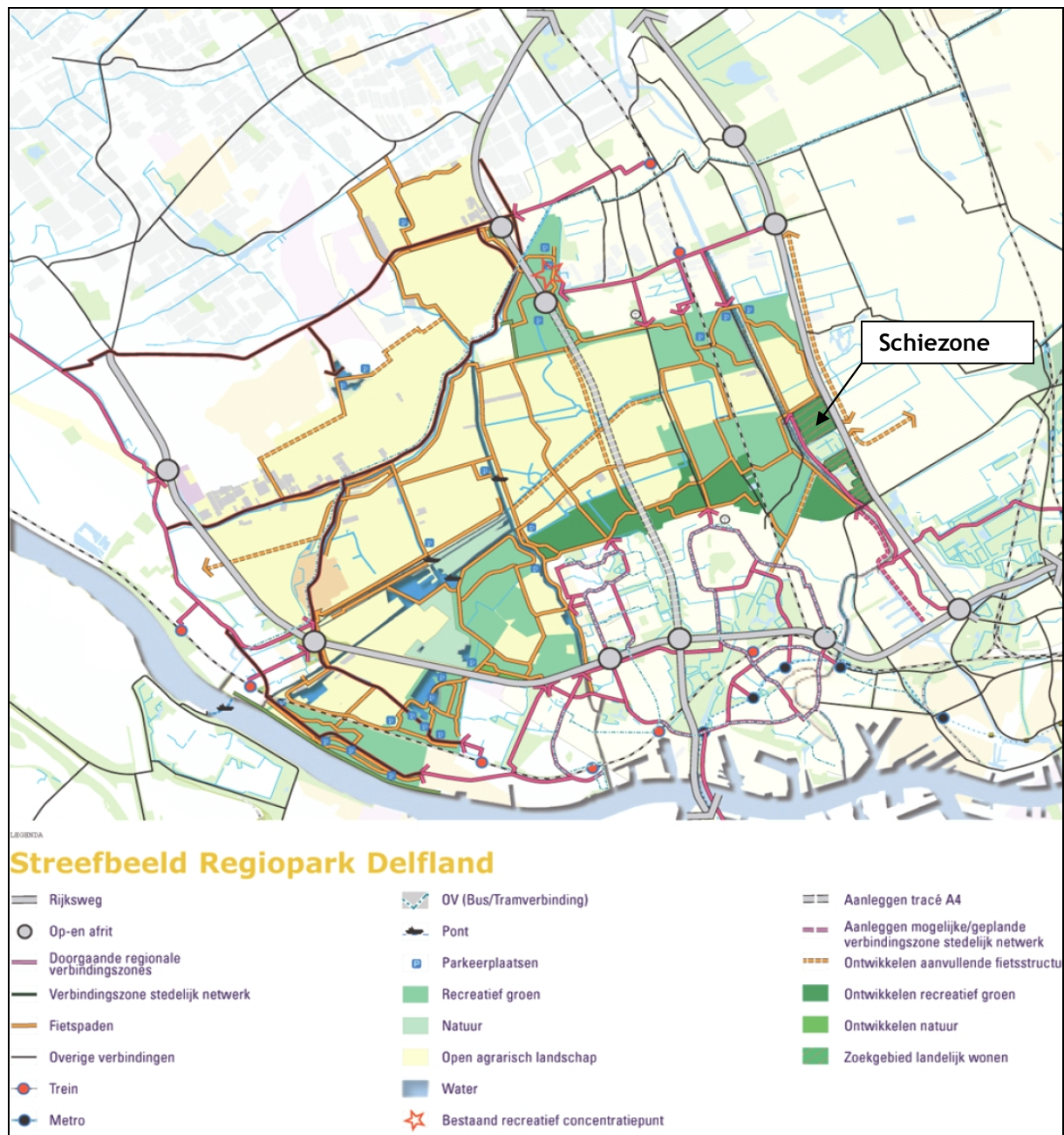
De drievoudige boodschap van het RR2020 (meer kwaliteit, meer variatie en meer tempo) moet de regio Rotterdam de kans bieden om mee te blijven groeien met de altijd aanwezige maatschappelijke en economische dynamiek. Dit alles om voor zoveel mogelijk inwoners geschikte banen, woningen en voorzieningen te kunnen aanbieden.

De regio behoort tot de meest dichtbevolkte gebieden van Europa en vormt de leefomgeving van ruim 1,2 miljoen mensen. Tegelijk is het een economische motor voor Nederland en kent het ecologische en landschappelijke waarden die de regio zelf overstijgen. In dat krachtenspel hebben de provincie Zuid-Holland en de stadsregio Rotterdam een uitgebalanceerd en ambitieus toekomstperspectief gemaakt, in samenwerking met vele andere betrokken partijen.

Met vijf gebiedsgerichte projecten uit het RR2020 (de Noordas, de Zuidflank, Rotterdam Centrum, de B-driehoek en de Rivieroevers) wordt een krachtige ruimtelijk-economische structuurversterking en een belangrijke kwaliteitsverbetering van het woon- en leefmilieu beoogd. Voorts wordt aandacht besteed aan vijf bepalende thema's voor de toekomst van de regio: een trendbreuk in de herstructurering van oude wijken, een pro-actieve aanpak van de milieuproblematiek, een offensieve aanpak van de groenblauwe opgave, investeren in infrastructuur en het versterken van de Zuidvleugel van de Randstad.

Schiezone maakt deel uit van de Noordas. Voor de Noordas geldt met name een groenopgave, de Groenzone Noordas. Deze Groenzone Noordas is een landschappelijke verbindingszone tussen de regioparken Rottemeren en Delfland. Het RR2020 geeft aan dat bij enkele specifieke groenprojecten, die onderdeel uitmaken van de Groenzone Noordas kleinschalige ontwikkelingen van landelijk wonen mogelijk zijn, mits deze bijdragen aan de groendoelstellingen. De Schiezone is een van de kleinschalige locaties voor landelijk wonen. Landelijk wonen wordt gekenmerkt door een relatief lage dichtheid en een sterke verweving tussen groenstructuren en bebouwing. Voorbeelden van landelijk wonen betreffen verspreid wonen in het landschap, wonen in linten of langs randen en/of wonen in clusters in het landschap, landgoederen en buitenplaatsen. Uitgangspunt is dat nieuwe landelijke woonmilieus altijd hand in hand gaan met een duurzame ontwikkeling van het landschap.

Verder maakt de Schiezone deel uit van het Regiopark Delfland (zie figuur 2.3). Het gebied vormt de oostelijke entree van het Regiopark. Op de plankaart van het RR2020 staat de Schiezone aangegeven als gebied voor te ontwikkelen openluchtrecreatiegebied of stedelijk groen. Dit betreft binnen- of buitenstedelijk gelegen gebied met de bestaande hoofdfunctie openluchtrecreatie. Daarbinnen kunnen (verspreid) natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorkomen die beschermd dienen te worden.



Figuur 2.3: Streefbeeld Regiopark Delfland

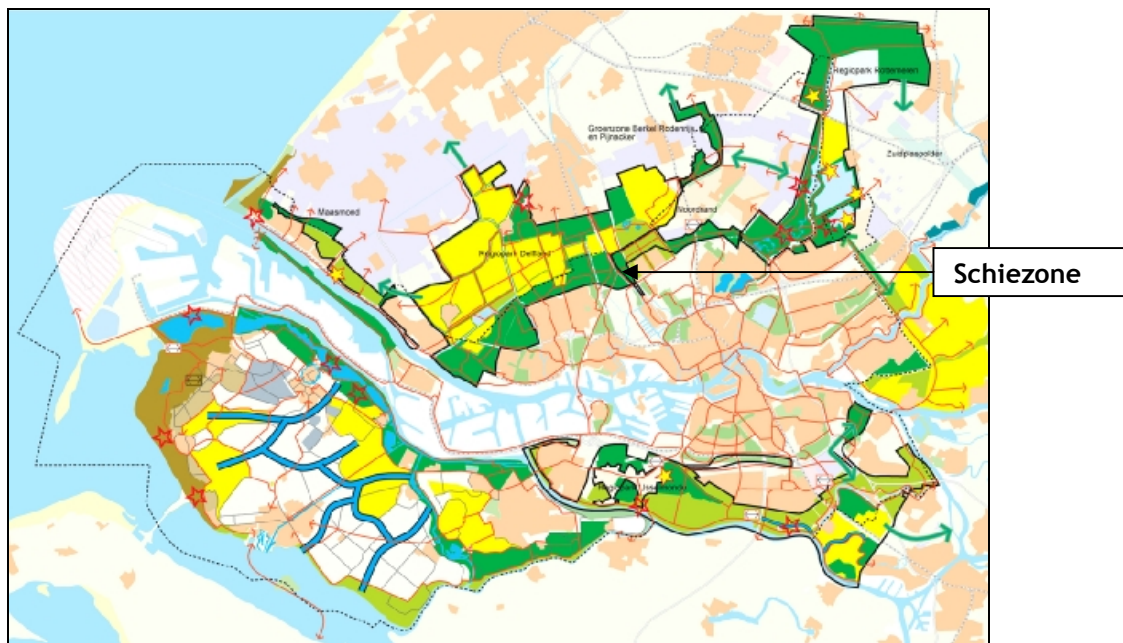
2.4 Regionaal groenblauw structuurplan 2 (RGSP2)

Het RGSP2 is verankerd in het RR2020. In dit plan vormt Schiezone als onderdeel van polder Schieveen een schakel in de eerdergenoemde Groenzone Noordas. De Groenzone Noordrand is niet alleen van belang voor de ontwikkeling van groene kwaliteit en een recreatieve verbinding, maar bovendien is bedoeld als verhoging van de kwaliteit van het woon- en werkmilieu.

Polder Schieveen maakt ook deel uit van de zogenoemde Groen-Blauwe Slinger, een recreatieve en ecologische verbinding van de Bergse Plassen naar de Akerdijkse Plassen en Midden-Delfland (zie figuur 2.4). De Groenblauwe Slinger is de S-vormige open ruimte tussen de Haagse en de Rotterdamse agglomeratie en verbindt het Groene Hart met Midden-Delfland. Dit gebied gaat de komende jaren uitgroeien tot een waterrijk natuurgebied van ongeveer 200 km². Een gebied met een ecologische en recreatieve taak voor ruim twee miljoen omwonenden. Een gebied dat voorkomt dat de Haagse en Rotterdamse regio's samenklonteren tot één verstedelijkt gebied. Het doel van het programma Groenblauwe Slinger is onder andere:

- aanleg van een robuuste, natte groenstructuur die aansluit bij de verstedelijking en aan de randen aantrekkelijke overgangsgebieden creëert;
- omvorming van 1600 hectare tot nieuw natuur- en recreatiegebied binnen de Groenblauwe Slinger die als geheel circa 20.000 hectare groot is;
- Aanleg van 125 km nieuwe recreatieve en ecologische verbindingen ten behoeve van de stad-land toegankelijkheid en de versterking van de ecologische kwaliteit van het gebied;
- ontwikkeling van duurzaam waterbeheer (met name waterberging).

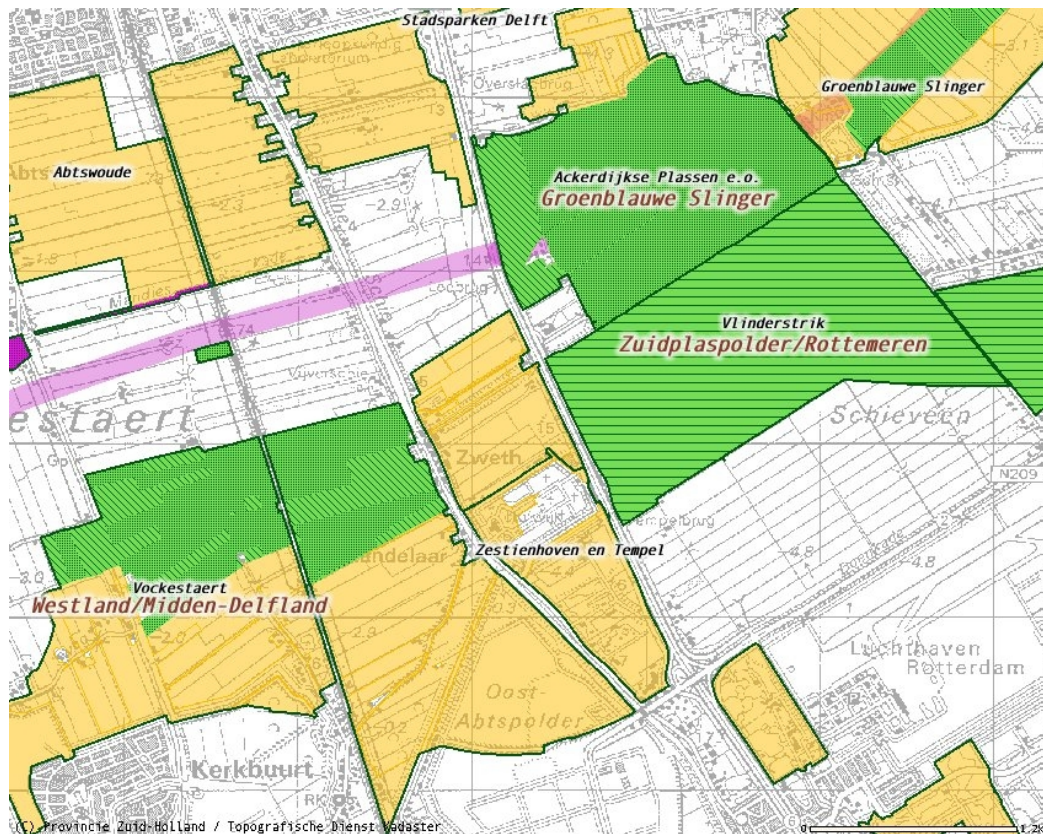
De regio raad van de stadsregio Rotterdam heeft op basis van de tweede monitoringsrapportage van het RGSP2 op 13 februari 2008 besloten om het project Schiezone in plaats van een tweede prioriteit een eerste prioriteit te geven. Dit betekent dat in 2010 kan worden begonnen met de inrichting (ontwikkeling en versterking van recreatieve parkstructuur en versterking van de recreatieve verbindingen).



Figuur 2.4: Regionaal Groenblauw Structuurplan 2 (RGSP2)

Zoals op figuur 2.5 met een uitsnede van de Schiezone en omgeving is te zien maakt het plangebied geen deel uit van de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur (PEHS)¹. De PEHS is in 2000 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland vastgesteld in de nota "Kleur bekennen". De nota "Kleur bekennen" is echter niet beperkt tot het vastleggen van de PEHS. Tevens zijn natuurdoeltypen aangegeven, die gelden voor gebieden die buiten de PEHS zijn gelegen. Voor de Schiezone zijn op de natuurdoeltypenkaart van de provincie Zuid-Holland alleen natuurdoeltypen aangegeven voor het landgoed "De Tempel". Voor het landgoed geldt een handhaving van de bestaande situatie.

¹ De gebieden, die tot de PEHS behoren of gaan behoren zijn op figuur 2.5 groen gekleurd. Schiezone is een recreatiegebied (oranje gekleurd).



Figuur 2.5: Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (uitsnede Schiezone en omgeving)(oranje is "handhaving bestaande situatie").

2.5 Stadsvisie Rotterdam

Op 29 november 2007 is de Stadsvisie door de Rotterdamse gemeenteraad vastgesteld. In de Stadsvisie zijn de doelstellingen voor Rotterdam, een sterke economie én een aantrekkelijke woonstad geformuleerd. Voor een aantrekkelijke woonstad is ook een aantrekkelijke openbare ruimte noodzakelijk. Rotterdam kent veel bijzondere plekken. Het netwerk, dat deze plekken zou moeten verbinden vertoont echter gebreken. Aanvullende routes en verbindingen moeten worden aangelegd en gecompliceerd. Verder moet de herkenbaarheid worden verbeterd. De routes naar de groene buitengebieden zijn belangrijk en zullen ook worden aangelegd en/of verbeterd. Belangrijke routes liggen aan de Schie, de Rotte en over het Hofpleinviaduct. Het beleid ten aanzien van het verbeteren van de verbindingen betreft het aanleggen van goede fiets- en wandelroutes naar buitengebied en het benutten van de waterkeringen langs de rivier als verbindingen voor voetgangers en fietsers.

2.6 Verkeers- en Vervoersplan Rotterdam 2003-2020 (VVPR)

In het Verkeers- en Vervoersplan Rotterdam 2003-2020 (VVPR) is de basis voor stedelijke fietsroutes vastgelegd. Stedelijke hoofdfietsroutes onderscheiden zich van andere fietsvoorzieningen door een standaardkwaliteit van de betreffende fietsinfrastructuur.

Een uitwerking van het stedelijk fietsroutenetwerk uit het VVPR is opgenomen in het actieplan Rotterdam fietst! om het gebruik van de fiets in Rotterdam voor bezoekers en bewoners aantrekkelijker te maken. Een betere bereikbaarheid van het centrum en aantrekkelijke routes voor recreanten zijn belangrijk.

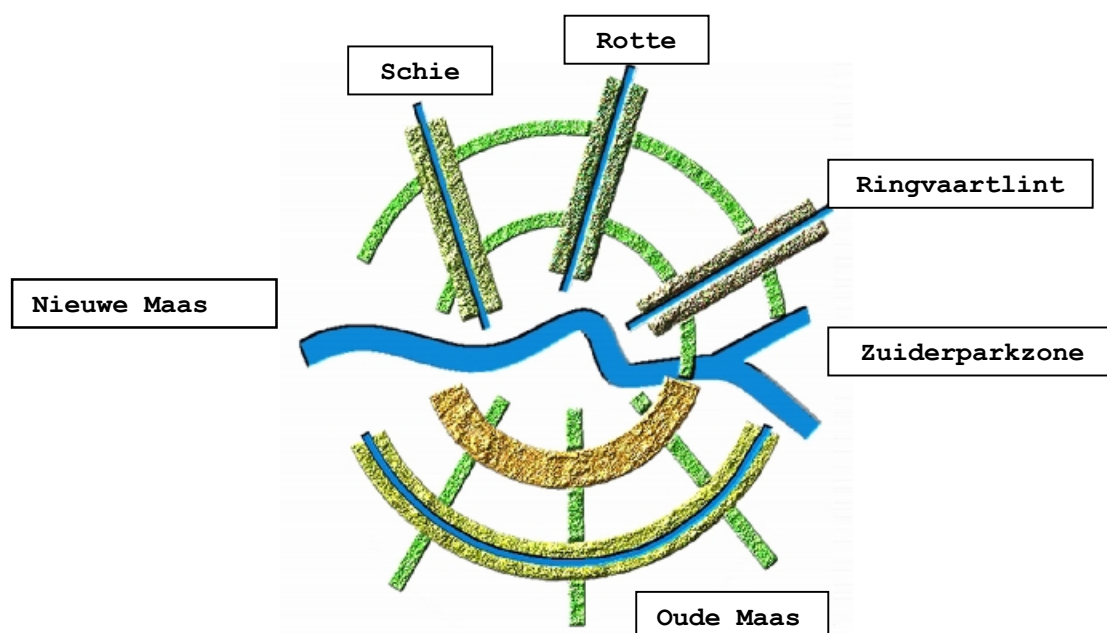
Het stedelijk netwerk legt relaties binnen de stad die het niveau van de (deel)gemeente overstijgen. het netwerk is gericht op snelle en directe verplaatsingen tussen woonwijken, voorzieningen en ov-knooppunten. De basis van het stedelijk fietsroutenetwerk wordt gevormd door het regionale fietsroutenetwerk, zoals dit is vastgelegd in het VVPR. Voor een optimaal gebruik moeten deze fietsroutes comfortabel, herkenbaar en veilig zijn ingericht. Het streven is langs verkeerswegen vrijliggende fietspaden te realiseren. Binnen verblijfsgebieden zullen zoveel mogelijk vrijliggende fietspaden en fietsstroken met voldoende breedte worden gerealiseerd.

De stedelijke hoofdroutes, die door de Schiezone gaat betreft de fietsverbindingen tussen Rotterdam en Delft via de Delftweg. Deze route wordt de Schieroute genoemd en gaat van de Maastunnel langs Parkhaven, Coolhaven en de Delfshavense Schie naar Overschie. Vanaf Overschie gaat de route via de Delftweg richting De Zweth en Delft, alwaar de route aansluit op de recreatieve fietsroutes in Midden-Delfland (fietsroute 11).

Bij recreatief fietsen staat een hoge belevingswaarde van de route centraal. Recreatieve fietsroutes vormen aantrekkelijke verbindingen tussen stad en het omliggende landschap, parken, dijken en historische dorpskernen. Het recreatieve fietsroutenetwerk is opgebouwd uit recreatieve fietsrondjes in de stad en de radiale routes van de stad naar het buitengebied. Een recreatieve radiaal is de Schieroute naar Midden-Delfland, die via Schiezone gaat.

2.7 Groenplan Rotterdam 2005

Het groenplan Rotterdam (2005) geeft de Rotterdamse Groenstructuur aan (zie figuur 2.6). De Rotterdamse groenstructuur is opgebouwd uit heldere eenheden: de rivier de Maas met bijbehorende oevers en kaden, de andere waterlopen (rivieren, kanalen en kreken), de stadsparken en overige parken en tuinen, de singels, de regioparken en het netwerk van verbindingen. De Maas neemt in deze groenstructuur een centrale positie in. Op de rechter Maasoever vormen de Schie, de Rotte en het Ringvaartlint de belangrijkste structuurdragers. Tezamen vormen ze een radiale structuur van het centrum tot in het buitengebied van Rotterdam. De Maas vormt de verbinding tussen Het Park, de Boompjes, de Oude Plantage en de Esch. De Rotte verbindt de Begraafplaats Crooswijk en het Kralingse Bos met het Lage en Hoge Bergse Bos. De Delftse Schie is een prettige route naar Midden-Delfland. Deze wateren verbinden met andere woorden op natuurlijke wijze het centrum van Rotterdam met de regioparken Midden-Delfland en Rottemeren. Voor fietsers en wandelaars fungeren ze als route voor een blokje om. Voor de natuur vormen deze dragers belangrijke lijnen waarlangs water, planten en dieren de stad binnen komen. De door deze optelsom verkregen structuur heeft een grote meerwaarde voor bewoners en gebruikers van de stad.



Figuur 2.6: Groenplan 2005: Stedelijke groenstructuur, waarbij de wensbeelden van recreatieve routes, ecologische verbindingen, identiteitsdragers en waterstructuren zijn geïntegreerd.

2.8 Masterplan Schiezone

Op 2 oktober 2007 is het masterplan Schiezone door het college van burgemeester & wethouders van de gemeente Rotterdam vastgesteld. Het masterplan vormt de basis voor het bestemmingsplan en het inrichtingsplan. Het masterplan Schiezone legt de hoofdstructuur en de dragers vast en beschrijft de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkelingen van het gebied als geheel.

Voor Schiezone geldt dat 'geborgenheid' en 'kleinschaligheid' belangrijke factoren zijn voor het gebied en deze factoren bepalen of de eenheid in het hele gebied herkenbaar blijft of niet.

De Schiezone is een gebied waar deze kleinschaligheid als een transparant lint - met landgoederen en losse bebouwing - tussen de grootschalige landschappelijk eenheden ligt. Het is in deze context dat de Schiezone zich landschappelijk verder moet kunnen ontwikkelen en versterken.

Het bestaande landschap is de basis voor de versterking van het landgoederenkarakter. Het behoud van het groene karakter van de Schiezone en de beleefbaarheid van de bestaande landgoederen hebben prioriteit. De openbaarheid en de recreatieve functie van het gebied vormen de leidraad. De bebouwing aan de Delftse Schie moet transparant blijven en het zicht vanaf de Delftweg op de Delftse Schie en de polder Schieveen dient te worden gewaarborgd (zie paragraaf 4.2).

3. Gebiedstypering

3.1 Archeologie

3.1.1 Beleidskader

Sinds 1960 draagt de gemeente Rotterdam zorg voor het eigen archeologisch erfgoed. De gemeente is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid.

Het doel van de Rotterdamse archeologie is te zorgen voor:

- (1) het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
- (2) de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is;
- (3) de toegankelijkheid en openbaarheid van de resultaten van het archeologisch onderzoek voor derden.

De gemeente Rotterdam heeft een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's) vastgesteld. Deze ABP's zullen worden opgenomen in de gemeentelijke monumentenverordening. Deze 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. Ten aanzien van de archeologie worden bij de beoordeling van bestemmingsplannen door de provincie Zuid-Holland de volgende beleidsinstrumenten geraadpleegd: de Archeologische Monumentenkaart (AMK), de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van Zuid-Holland.

De vaststelling, waardering en documentatie van archeologische waarden vinden gefaseerd plaats binnen de archeologische monumentenzorg. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. Vervolgens kunnen deze resultaten van de archeologische inventarisatie leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van het aanvullende archeologische 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.

3.1.2 Bewoningsgeschiedenis

In de prehistorie maakte de Schiezone, waaronder het plangebied, lange tijd deel uit van een groot veengebied. Dit veengebied was ontstaan buiten de directe invloed van de zee of de rivieren, doordat het gebied was gelegen achter de strandwallen van de Noordzeekust. In de laatste eeuwen voor de jaartelling werd de veengroei echter onderbroken door een toename van de invloed van de rivieren en/of de zee. In die periode ontstonden kreekjes, die het veen ontwaterden en van waaruit sedimentatie van klei op het veen plaatsvond. Dit proces vond onder andere plaats in het noordelijk deel van het plangebied, maar mogelijk ook in nabijheid van de Schie. De oevers en in de Romeinse tijd ook de dichtgeslibde kreekbeddingen werden door de mens in cultuur gebracht en intensief bewoond. De huidige rivier de Schie is mogelijk geheel of gedeeltelijk gegraven.

In de 10^e eeuw begint de ontginning van de veengebieden en de klei-op-veen gebieden waar ook de deelgemeente Overschie in ligt. Rond het jaar 1040 kreeg de bewoningskern die toen "Skie" heette een eigen kapel, die later parochiekerk werd. Omstreeks het jaar 1200 werd de Schie ten westen van de kerk afgedamd. Vanaf dat moment is er sprake van Schiedam, een naam die later overgegaan is op het huidige Schiedam. De oude nederzetting werd nu Ouderschie genoemd, wat later verbasterde tot Overschie. Een belangrijke rol bij de ontginningen was weggelegd voor de familie Van Rodenrijs, die onder andere eigenaar was van de voormalige 13^e-eeuwse Hofstad Rodenrijs, juist ten noorden van de Doenkade langs de Schie.

Door het graven van de Delfshavense Schie aan het einde van de 14^e eeuw, kwam Overschie strategisch op het kruispunt van de drie Schieën te liggen. Behalve het boerenbedrijf werd toen bijvoorbeeld ook de handel en de scheepvaart, en later ook de scheepmakerij van belang voor het dorp. De zuidkant van het plangebied omvat nog juist een klein deel van de bebouwing, die tot de oude dorpskern behoorde. In de oeverzone bij de Schie lag oorspronkelijk een aantal boerderijen, die later deels zijn vervangen door buitenhuizen.

In de 18^e en 19^e eeuw werd in een deel van het plangebied veen gewonnen waardoor de oudere prehistorische landschappen nu plaatselijk aan of dicht onder de oppervlakte liggen.

3.1.3 Archeologisch verwachting van het gebied

In een deel van het plangebied kunnen vindplaatsen uit de prehistorie en de Romeinse tijd dicht onder de oppervlakte aanwezig zijn, met name in twee gebieden waar het oude landschap nog gaaf aanwezig is. In de diepere ondergrond, onder het veen, of dicht aan de oppervlakte in de uitgeveende gebieden kunnen ook oudere vindplaatsen aanwezig zijn.

Laatmiddeleeuwse bewoningssporen kunnen verspreid in het hele plangebied voorkomen, maar zijn plaatselijk door de vervening reeds verdwenen.

De funderingen van de Hofstad Rodenrijs kunnen onder en naast de gebouwen van de Röntgentechnologische dienst aanwezig zijn.

3.1.4 Conclusie

Voor de terreinen A1 en A2 (zie de archeologische plankaart figuur 3.1), met mogelijk de funderingen van de Hofstad Rodenrijs, staat behoud van de archeologische waarden in de bodem voorop. De terreinen A1 en A2 zijn opgenomen in de lijst van Archeologisch Belangrijke Plaatsen van de gemeente Rotterdam. Het terrein A2 staat ook vermeld op de provinciale Archeologische Monumentenkaart (AMK).

Voor het terrein A1 geldt een ontheffingsbevoegdheid en aanlegvergunningvereiste voor bouw- respectievelijk graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,50 meter beneden maaiveld.

Voor het terrein A2 geldt een ontheffingsbevoegdheid en aanlegvergunningvereiste voor bouw- respectievelijk graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,20 meter beneden maaiveld.

Voor het gebied B, bestaande uit enkele percelen langs de Schie die bij de oude dorpskern hoorden, geldt een ontheffingsbevoegdheid en aanlegvergunningvereiste voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,50 meter beneden maaiveld en met een oppervlakte groter dan 100 m².

Voor het gebied C met het ongestoorde oude landschap, geldt een ontheffingsbevoegdheid en aanlegvergunningvereiste voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,20 meter beneden maaiveld en met een oppervlakte groter dan 100 m².

Voor het gebied D geldt een ontheffingsbevoegdheid en aanlegvergunningvereiste voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en met een oppervlakte groter dan 200 m², met uitzondering van de begraafplaats "Hofwijk" en de bestaande wegcunetten², zoals van de rijksweg A13, Delftweg en de Tempelweg.

3.2 Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Het landschappelijk kader van de Schiezone bestaat uit een veranderend agrarisch landschap dat tussen Delft, Rotterdam, Schiedam en Pijnacker ligt. In de opbouw en rangschikking op een hoger schaalniveau maakt het gebied onderdeel uit van een reeks verstedelijkte en landschappelijke eenheden die in dit deel van Nederland te vinden zijn. Zo zijn Midden-Delfland, het Westland, het havengebied, de stedelijke regio Rotterdam, de Hoekse Waard en de stedelijke regio Den Haag eenheden van een zelfde schaal, die dit deel van Nederland ordenen en typeren. In dit kader is het van belang dat dergelijke eenheden leesbaar blijven en herkenbaar zijn als een ruimtelijke eenheid.

Voor Midden-Delfland is de blijvende herkenbaarheid een actuele opgave. De weidse polderlandschappen in Midden-Delfland en aangrenzende gebieden veranderen steeds meer van karakter door schaalverkleining en functieveranderingen in het gebied. De oorspronkelijkheid van het gebied komt hierdoor wel onder druk te staan. Belangrijk voor de eenheid van het gebied zijn de 'geborgenheid' en de kleinschaligheid. Met name in de Schiezone zijn deze factoren te vinden in de vorm van landgoederen en losliggende bebouwing.

² Een cunet is onderdeel van het weglichaam. Het is het uitgegraven gedeelte waar oorspronkelijk niet draagkrachtige grondlagen aanwezig waren (bron: Wikipedia).



Figuur 3.1: Archeologische plankaart Schiezone.

Vanaf de dertiende eeuw zijn de landgoederen in de Schiezone ontstaan. In de Middeleeuwen heeft ter hoogte van de Doenkade het kasteel Rodenrijs (ook wel: (ridder)Hofstad) gelegen. In 1645 is het landgoed "Het Leeuwenhof" enkele meters naast de overblijfselen van kasteel Rodenrijs gebouwd. Ten tijde van de aanleg van de rijksweg A13 zijn delen van fundamenteën van het kasteel Rodenrijs gevonden.

Sinds 1340 bestaat de Delftweg, de oude verbindingsweg tussen Rotterdam en Delft. Deze weg ligt ten westen van het huidige landgoed "De Tempel". "De Tempel" verwijst naar het Latijnse "templa"; een balk die dient om een sluisdeur open te houden, zodat het water kan doorstromen. Tevens werd in de Middeleeuwen de naam gegeven aan een plaats waar water werd in- en uitgelaten. In 1384 werd "De Tempel" voor het eerst genoemd. Toentertijd maakte het onderdeel uit van het bezit van de vrouw van Rodenrijs. "De Tempel" was toen een klein gebied (met een oppervlakte van circa 11 hectare) met een hoge heerlijkheid (onafhankelijkheid), met lage en hoge rechtspraak en tevens was het gebied vrijgesteld van allerlei financiële verplichtingen. Tot 1592 was "De Tempel" in het bezit van het adellijke geslacht Van Kralingen. Daarna ging "De Tempel" over in de handen van de jonkheer Reinier van Oldenbarnevelt. In 1715 kocht mr. Johan van de Hoeven "De Tempel" onder het beding dat de betrokken heerlijke rechten ook zouden gelden voor de in zijn bezit zijnde nabijgelegen boerderij "Berkeloord". Deze boerderij werd daarna verbouwd tot een 'buiten' en werd, toen Johan van de Hoeven de oorspronkelijke "De Tempel" liet afbreken, voortaan "De Tempel" genoemd. Op de plaats van de oorspronkelijke "De Tempel" werd het veen gedolven, waarna de ontstane plas werd drooggelegd. Ondanks de kleine omvang van het gebied, wordt "De Tempel" altijd afzonderlijk als hoge heerlijkheid vermeld.

3.3. Monumenten

3.3.1 Rijksbeleid *Nota Belvédère*

Het beleid in de Nota Belvédère (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'.

3.3.2 Provinciaal beleid *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. Deze CHS legt een basis voor lokaal ruimtelijk beleid en vormt een toetsingsinstrument voor de provincie voor de gemeentelijke plannen.

3.3.3 Gemeentelijk beleid *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 3.4). Een van de instrumenten voor de uitvoering van het monumentenbeleid is de Monumentenverordening Rotterdam 2003.

3.4 Stadsgezichten en Monumenten

3.4.1 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 dit bestemmingsplan zijn geen nadere planologische regelingen opgenomen. Gemeente Rotterdam maakt onderscheid tussen de volgende gebieden en gebouwen:

3.4.2 Beschermd stadsgezichten (BS)

Rotterdam kent door haar stedelijke omgeving alleen beschermd 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 (Wro).

3.4.3 Wederopbouw aandachtsgebieden

Naast de van rijkswege beschermde stadsgezichten kent Rotterdam in de binnenstad een aantal wederopbouw aandachtsgebieden 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 Burgemeester en Wethouders in 1998 vastgesteld dat de historische kwaliteiten van deze waardevolle ensembles onderdeel uitmaken van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan.

3.4.4 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 tenminste vijftig jaar oud moet zijn. Als vanzelfsprekend is het verboden om wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument zonder vergunning.

3.4.5 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 planregels.

Het plangebied

Hieronder zijn, op basis van gegevens van het gemeentelijke Bureau Monumenten, de gebouwen en gebieden genoemd die van cultuurhistorische waarde zijn binnen het plangebied:

Adres	Naam/functie	Type	Bouwjaar	Bouwstijl
Delftweg 122	Boerderij de Leeuwenhof	RM	1750	Traditionalisme
Delftweg 166	Landgoed Nieuw Rhodenrijs	RM	1933	Traditionalisme
Delftweg 186	Landgoed de Tempel	RM	1937	Neoclassicistisch o.a. (hoofdgebouw)
Delftweg 96	Woonhuis	BO	ca. 1910	Berlagiaans/Overgangsstijl
Delftweg 94A+B	Villa Maria	BO	ca. 1880	Eclectisme
Delftweg 312-314	Vm. bedrijfsgebouw	BO	ca. 1853	Eclectisme
Schielaan 3-5	Dubbel woonhuis	BO	ca. 1950	

3.5 Huidige functies



Figuur 3.2: Het zuidelijke gedeelte van de Schiezone (tot aan de Doenkade).



Figuur 3.3.: Het noordelijke gedeelte van de Schiezone (van de Doenkade tot de begraafplaats).

3.5.1 Ruimtelijke structuur

Het landschap in de Schiezone varieert tussen open (weidelandschap) en gesloten (bebost landschap). In het gebied is een mix van functies aanwezig: bedrijven, woningen, landgoederen, begraafplaats, woonboten en volkstuinen.

De bebouwing in de Schiezone ligt grotendeels aan de westzijde van het plangebied, aan de Delftweg.

Het bebouwingslint wordt in noordelijke richting (vanaf de Schielaan) geleidelijk transparanter. In het zuiden van het plangebied bestaat de bebouwing uit een kleine concentratie van bedrijven en enkele woningen. Meer noordelijk liggen enkele verspreid liggende woningen, twee landgoederen en een begraafplaats. Nabij de noordelijke plangrens, ter hoogte van het punt waar de poldervaart de Berkelse Zweth uitmondt in de Delftse Schie, ligt het buurtschap De Zweth. Buurtschap De Zweth is een kleine kern, bestaande uit lintbebouwing aan weerszijden van de Delftweg.

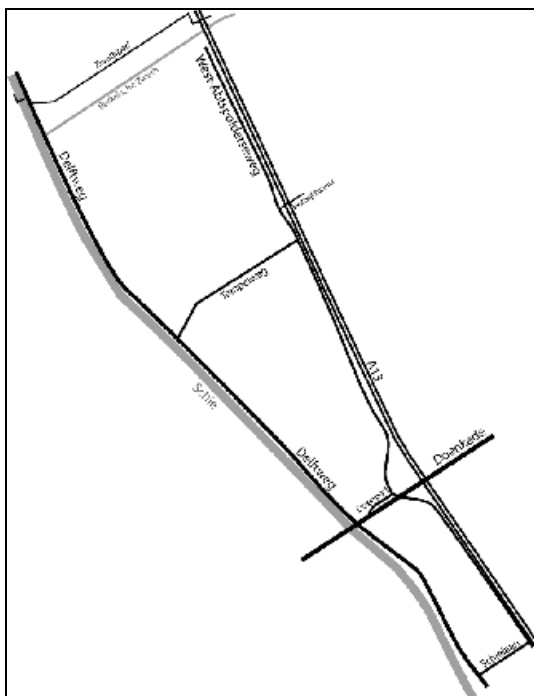
In het plangebied bestaat de bebouwing uit onder andere statige villa's en boerderijen, die worden afgewisseld door werkplaatsen, opslagterreinen en een bedrijventerrein. De bebouwing ligt voornamelijk op enige afstand van de Delftweg, omringd door ruime representatieve tuinen. De meeste bebouwing past goed in het landschap of is, vanaf de Delftweg gezien, omgeven door beplanting. In het zuidelijke gedeelte van de Schiezone ligt een bedrijventerrein met onder meer de Speelmanlocatie. Vanaf de rijksweg A13 is deze kwaliteit minder goed gewaarborgd, vanaf deze oostkant geven vooral (de achterkanten van) de bedrijfspanden een rommelig beeld.

Nagenoeg alle bebouwing wordt ontsloten via de Delftweg. Uitzondering hierop zijn enige bedrijven - ter hoogte van de begraafplaats "Hofwijk" - die vanaf de West-Abtspolderseweg worden ontsloten.

Tevens liggen enkele woonschepen in de Delftse Schie. Enkele woonschepen ter hoogte van "De Tempel" en een drietal ligt op het droge ten zuiden van de Doenkade.

Onder de reeds aanwezige bedrijven en voorzieningen in het gebied bevinden zich onder andere voorzieningen voor maatschappelijke opvang van stichting Bouman GGZ respectievelijk Parnassia Bavo Groep op de landgoederen "De Tempel" en "Nieuw Rhodenrijs", een vestiging van de Röntgen Technologische Dienst B.V., begraafplaats "Hofwijk", een volkstuinencomplex van volkstuinvereniging "Onze Tuinen", een terrein van Scouting Starrenburg, een bedrijventerrein aan de Delftweg, KEWI-boten, en een paardenfokkerij aan de Tempelweg.

3.5.2 Infrastructuur



Figuur 3.4: Infrastructuur Schiezone

Autoverkeer

Aan de westzijde van het plangebied ligt de Delftweg. De Delftweg ligt parallel aan de Delftse Schie en verbindt Midden-Delfland met Rotterdam. Vanaf de plangrens in noordelijke richting gaat de Delftweg over in de Rotterdamseweg.

Op het grondgebied van de gemeente Delft zijn verkeersmaatregelen genomen om het sluipverkeer op de Rotterdamseweg/Delftweg in de spits te beperken.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de West-Abtspolderweg, die ter hoogte van het viaduct Doenkade overgaat in de Parallelstraat-Westzijde. Ten oosten van de West-Abtspolderweg/Parallelstraat-Westzijde ligt de rijksweg A13. De rijksweg A13 is de verbinding tussen Rotterdam, Delft en Den Haag voor het doorgaande verkeer. Ten oosten van de rijksweg A13 ligt de Schieveensedijk, die ter hoogte van het viaduct Doenkade overgaat in de Parallelstraat-Oostzijde. Verder liggen in het plangebied de Tempelweg en de Doenkade, die het gebied in oost-westelijke richting doorsnijden. De Doenkade kruist ongelijkvloers het plangebied en ligt buiten het plangebied. Op de Rotterdamseweg zijn verkeersmaatregelen genomen om het sluipverkeer te ontmoedigen door het plaatsen van een doseerinstallatie.

Langzaam verkeer

De Delftweg is onderdeel van de Regionale fietsroute 2 (tussen Rotterdam en Delft), een deel van deze fietsroute is aangelegd. Tussen de gemeentegrens met Midden-Delfland en begraafplaats "Hofwijk" en in de buurtschap De Zweth ontbreken fietsvoorzieningen in de vorm van een vrij liggend fietspad. Vanaf de begraafplaats "Hofwijk" tot ongeveer 300 meter voor de bebouwde komgrens van Overschie ligt een tweerichtingsfietspad. De Delftweg is tevens onderdeel van de Schieroute, stedelijke hoofdfietsroute 11 (tussen Rotterdam en Delft).

Langs de Rotterdamseweg in de gemeente Midden-Delfland ligt eveneens een tweerichtingsfietspad. Ten noorden van de plangrens ligt het tweerichtingsfietspad Zwethpad, onderdeel van een regionale oost-west fietsroute. Aan de westzijde sluit dit fietspad aan op de Rotterdamseweg en de Oude Zwethbrug, aan de oostzijde sluit dit fietspad aan op de West-Abtspolderseweg. Vanaf de Hofwijktunnel ligt een recreatieve fietsroute via de Tempelweg naar de Delftweg. Via een hellingbaan is vanaf het Doenpad een fietsverbinding naar de Doenkade. De Schieveensedijk maakt onderdeel uit van een regionale fietsverbinding.

3.5.3 Natuur en ecologie

Water en groen in de Schiezone bestaan in hoofdlijnen uit een complex van drie groepen landschapselementen: met groengebieden met opgaande beplanting; een oppervlaktewaterstelsel van sloten en vaarten en een graslandgebied dat voornamelijk in agrarisch gebruik is.

Het meest natuurlijke groengebied is het landgoed "De Tempel"/"Nieuw Rhodenrijs". Dit is een loofbos met enkele waterpartijen en graslandpercelen. Veel meer gecultiveerd dit landgoed zijn begraafplaats "Hofwijk" en het landgoed "Het Leeuwenhof". Begraafplaats "Hofwijk" bestaat voor een deel uit een wandelpark, bestaande uit loofbos en naaldbomen. "Het Leeuwenhof" is sterk gecultiveerd door de ter plaatse liggende volkstuinen.

3.5.4 Recreatie

Het gebied ligt op een knooppunt van recreatieve fiets- en wandelroutes die Delft met Rotterdam en Midden-Delfland met Schieveen verbinden. De routes en overgangen over de Delftse Schie en de rijksweg A13 wisselen sterk in uitstraling en gebruikswaarde. Landgoed "De Tempel" is op afspraak en in de weekenden toegankelijk. Andere recreatieve voorzieningen zijn het volkstuinencomplex en de scouting. De meest nabijgelegen horecavoorzieningen liggen in de bebouwde kom van Rotterdam-Overschie en in het buurtschap De Zweth (restaurant Zwetheul).

4. Planbeschrijving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden, onder andere op basis van het Masterplan Schiezone, de voor het bestemmingsplan relevante ontwikkelingen aangegeven. Het gaat hierbij om ontwikkelingen waarbij nieuwbouw of functieveranderingen aan de orde zijn. Daarnaast worden de opgenomen bestemmingen op de plankaart van dit bestemmingsplan nader toegelicht.

De Schiezone is een cruciaal punt, waar de "Schiewig" Rotterdam verbindt met het landschap van Midden-Delfland en de dichte stedelijke bebouwing. Door de ligging in een overgangszone dreigt het gebied makkelijk dicht te slibben met bebouwing. In de directe omgeving van de stad is er een groeiende behoefte aan rust en recreatiemogelijkheden. Met een duurzame groene ontwikkeling van de Schiezone kan dit voorkomen worden en blijven de huidige kwaliteiten overeind.

De Schiezone functioneert momenteel voor langzaam verkeer vooral als doorgangsgebied en moet als zodanig worden verbeterd. Behalve dat het een prettig doorgangsgebied moet zijn, moet ook de verblijfskwaliteit ontwikkeld worden door een natuur- en recreatiegebied te ontwikkelen.

4.2 Ontwikkelingen

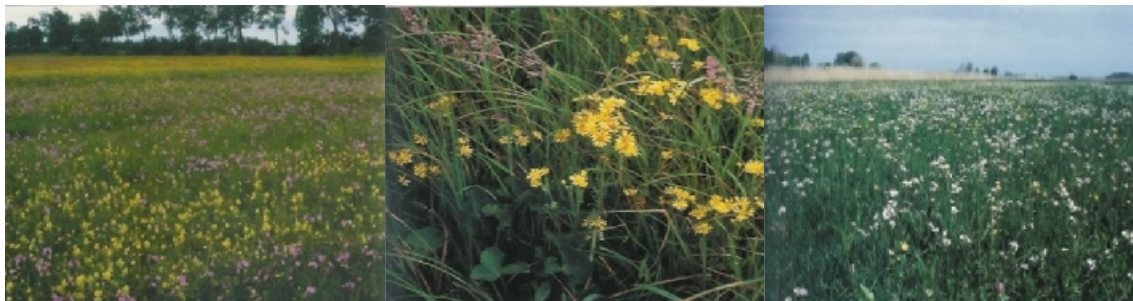
4.2.1 Ruimtelijke structuur

De Schiezone is zeer geschikt om een recreatief netwerk van fiets- en wandelpaden in op te nemen. De langzaamverkeersroute langs de Delftse Schie vanuit Overschie naar Midden-Delfland kruisen de oost-west langzaamverkeersroutes die het hele landschap ten noorden van Rotterdam met elkaar verbinden, van de Rottewig, via de Schiebroeksepolder, Zuidpolder, Schieveen en Schiezone naar Midden-Delfland. Met een aantal extra goede verbindingen kan de Schiezone zich optimaal ontwikkelen als een volwaardige landschappelijke wig, die Rotterdam met het omringende landschap verbindt. Ook zal het een aantrekkelijk doorgangsgebied voor recreanten worden dat goed is aangesloten op zowel het stedelijk gebied van Rotterdam-Overschie als de recreatiegebieden Schieveen en Midden-Delfland. Door de transformatie van het gebied zal de agrarische functie sterk afnemen en zelfs verdwijnen.

De Schiezone wordt een openbaar toegankelijk natuur- en recreatiegebied, zoals geformuleerd in de PMR. Het gebied wordt ingericht als een recreatief uitloopgebied met 50 hectare nieuw te realiseren natuur- en recreatiegebied. Op die manier wordt de Schiezone een belangrijke schakel (landschappelijk, recreatief, waterkundig, functioneel en ecologisch) tussen stad en landschap. In onderstaande tabel staat aangegeven op welke wijze de inrichting verandert, Alle ontwikkelingen in het gebied dienen de eenheid en de uitstraling van dat gebied te versterken. Ter plekke is het afwisselende open en gesloten karakter van de landgoederenzone uitgangspunt. Er ontstaat dus als het ware een soort lappendeken van open en dichte groene elementen. Enkele doorzichten vanaf de Delftse Schie en de rijksweg A13 zijn hierbij uitgangspunt.

	huidige situatie	toekomstige situatie
groen (weiland) pmr	35	
groen (uitbreiding)	17	
natuur- en recreatie		50
landgoederen	13	13
bebouwing	25	25
volkstuinten	4	4
begraafplaats	26	26
overigen (infra, water)	24	26
totaal	144	144

De open kamers worden natuurgebied met een natuurlijke inrichting van bloemrijk grasland, dotterbloemgrasland en kruidenrijk grasland waarin een netwerk van wandelpaden ligt. Deze gebieden komen in beheer van Natuurmonumenten. Mede vanwege de directe nabijheid van de uitgebreide ecologische hoofdstructuur (Ackerdijkse Plassen, Rottemeren) zal de ecologie in de Schiezone geen hoofddoel op zich zijn. Natuur krijgt de ruimte om zich te ontwikkelen, maar het hoofddoel is (extensief) recreatief gebruik.



Bloemrijk grasland

Dotterbloemgrasland

Kruidenrijk grasland

Langzaamverkeersroutes

De nieuwe wandel- en fietspaden en routes zullen zoveel mogelijk over en langs bestaande (en nieuwe) landschappelijke structuren (landschappelijk raamwerk) zoals dijken, kreekkruggen en de Delftse Schie worden aangelegd.

De bestaande fietsroute via de Delftweg is onderdeel van de Regionale fietsroute 2 (tussen Rotterdam en Delft) en de stedelijke hoofdfietsroute 11, en een deel van deze fietsroute is reeds aangelegd. Deze fietsroute zal worden verbeterd en de delen die niet vrijliggend zijn zullen met een fietsstrook worden aangeduid.

Ten noorden van de begraafplaats zal een nieuw geasfalteerd fietspad worden gerealiseerd om op die manier de fietsverbindingen in de richting van Schieveen en de Kandelaarsbrug te verbeteren. In aanvulling daarop zal tevens de West-Abtspolderseweg als fietsverbinding worden doorgetrokken tot de Berkelse Zweth.

Voor een verdere versterking van het fietsnetwerk wordt een extra fietspad in noordelijke richting aangelegd. Dit fietspad zal van het nieuwe fietspad ten noorden van de begraafplaats tot de Berkelse Zweth komen te liggen. Een nieuw aan te leggen fietsbrug over de Berkelse Zweth creëert een aansluiting op het fietsnetwerk in Midden-Delfland. De precieze ligging van deze fietsbrug is nog in studie en zal later worden uitgewerkt.

Nieuwe wandelpaden zullen worden aangelegd in de open kamers. De hoeveelheid wandelpaden zal in overleg met Natuurmonumenten worden bepaald. De belangrijkste wandelpaden zijn:

- ten noorden van de begraafplaats zal een verhard wandelpad met een lengte van circa 750 meter worden aangelegd, dat parallel ligt aan het fietspad;
- in de kamer tussen landgoed "De Tempel" en de begraafplaats zal een half verhard wandelpad worden aangelegd, dat van de Tempeldijk via een bruggetje over het water bij de paardenfokkerij naar de Delftweg zal worden gerealiseerd;
- over de dijk langs de Berkelse Zweth zal een onverhard wandelpad worden aangelegd.

Andere mogelijkheden voor verfijning van de wandelpadenstructuur zijn de landgoederen en de begraafplaats. Tevens kunnen onverharde paden door de natuurgebieden worden gecreëerd met de mogelijkheid dwars door de velden te lopen om op die manier de beleefbaarheid van het gebied te vergroten.

Om een directe verbinding met de Ackerdijkse Plassen en de polder Schieveen te creëren worden langzaamverkeersroutes, die de rijksweg A13 ongelijkvloers kruisen, verbeterd. Vooral een verbetering van de situatie in de noordoosthoek van het plangebied is daarvoor van belang.

4.3 Nieuwe ontwikkelingen

4.3.1. Inleiding

In Schiezone zullen enkele nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Deze ontwikkelingen bestaan enerzijds uit de versterking van de bestaande ruimtelijke landgoederenstructuur en anderzijds uit de verbeteringen van enkele rommelige situaties. Zie figuur 4.2. voor de ligging van de verschillende locaties. De woningbouwlocatie voor 15 woningen ten noorden van de begraafplaats zal binnen de planperiode niet worden gerealiseerd. Daarom is de eerder opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie uit het bestemmingsplan verwijderd.

4.3.2. Locaties ter versterking van het landgoederenkarakter

Er wordt gestreefd om het landgoedkarakter te versterken. Het bestaande landschap vormt daarbij de basis. Het groene karakter van de deelgemeente Overschie wordt als een belangrijke drager gezien van de ruimtelijke kwaliteit van Overschie en de stad Rotterdam. Het behoud van het groene karakter van de Schiezone en de bestaande landgoederen staan dan ook op de eerste plaats. Landgoederen zijn grote bospercelen met één of meerdere landhuizen of bedrijfsgebouwen. Voorkomen moet worden dat de tussen de gesloten landgoederen liggende open gebieden dichtgroeien met bebouwing en hoge beplanting. De openbaarheid en recreatieve functie van het gehele gebied vormen de leidraad. Het bestaande bebouwingslint langs de Delftse Schie wordt transparant gehouden. Het zicht vanaf de Delftweg in de richting van de Delftse Schie en de polder Schieveen blijft daarmee gewaarborgd. Het landgoederenkarakter zal op termijn extra worden versterkt door de voltooiing van het bebouwingslint in De Zweth (locatie 1).

Woningen aan de Delftweg (locatie 1)

Deze locatie ligt ten oosten van de Delftweg te De Zweth en betreft de voltooiing van het bebouwingslint. De toekomstige nieuwbouw op deze locatie zal bestaan uit drie of vier woningen met kap en een maximale bouwhoogte van 6 meter. Op de bestemmingsvlek wordt een bebouwingspercentage van 40% gelegd.

4.3.3. Locaties ter verbetering van de verrommeling

Verder wordt gestreefd naar verbeteringen van enkele rommelige situaties door op locatie 2 (oude bedrijfsbebouwing), locatie 3 (rommelige bebouwing) en de Speelmanlocatie (braakliggend terrein) ook nieuwe ontwikkelingen in de vorm van woningbouw of bedrijfsterrein mogelijk te maken.

Woningen aan de Delftse Schie (locatie 2)

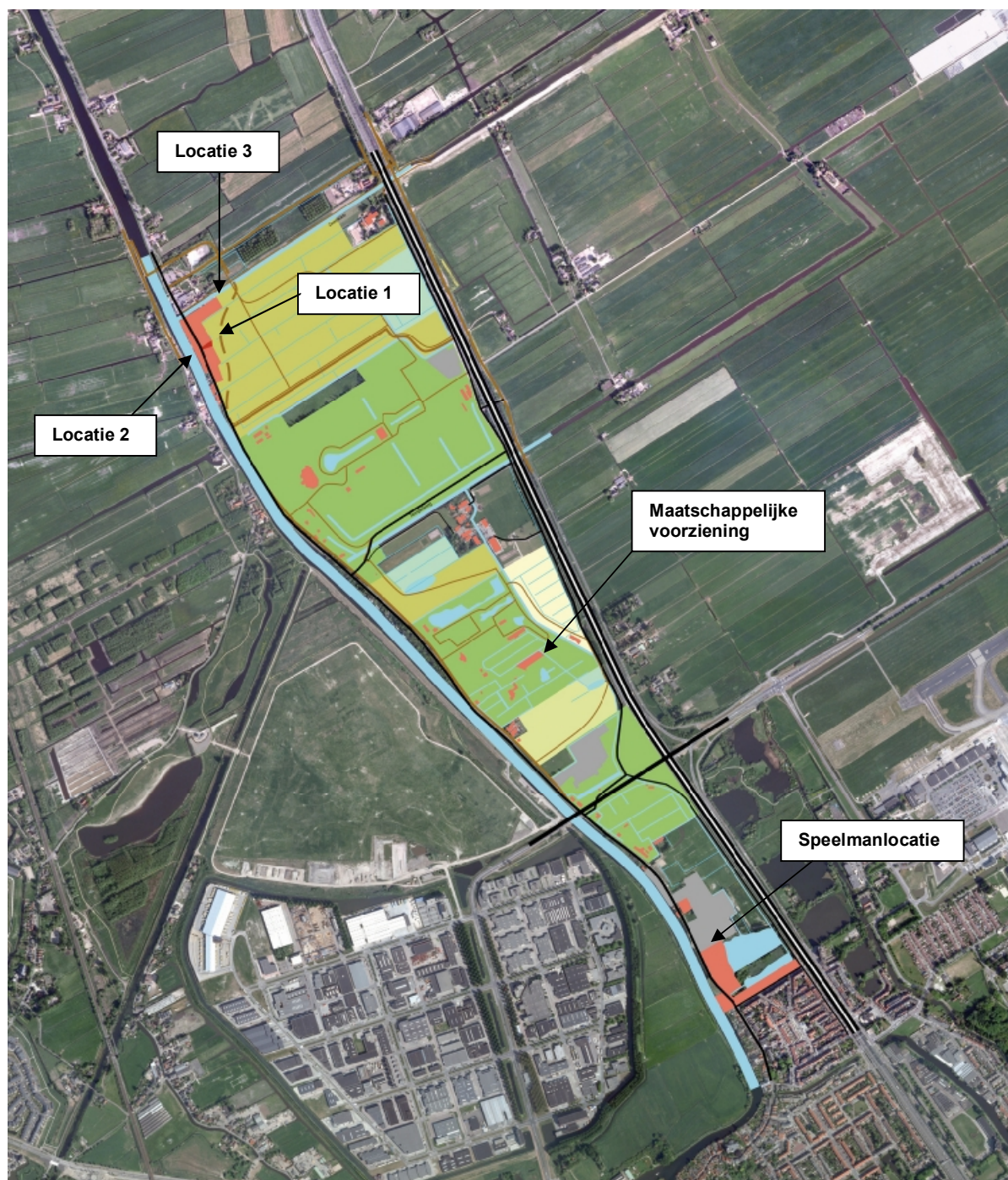
Deze locatie ligt ten westen van de Delftweg te De Zweth, aan de Delftse Schie. De nieuwbouw op deze locatie zal bestaan uit drie vrijstaande woningen met een kap. Het bebouwingspercentage van deze bestemmingsvlek bedraagt 40%, zodat de locatie niet geheel wordt volgebouwd en op die manier te massaal wordt. Op de plankaart hebben de gronden een bedrijfsbestemming gekregen conform het huidige gebruik. Voor deze gronden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar woningbouw.

Woningen aan de Berkelse Zweth (locatie 3)

Langs de Berkelse Zweth ligt een perceel (Zwethkade 28) dat geschikt is voor nieuwbouw van één of twee vrijstaande woningen met een kap. Om de percelen niet vol te bouwen en de doorzichten te behouden heeft de bestemmingsvlek een bebouwingspercentage van 10% opgelegd gekregen.

Bedrijfsterrein De Speelmanlocatie

Deze locatie aan de zuidzijde van het plangebied ligt thans braak en is in particulier eigendom. De vigerende bestemming is echter een maatbestemming voor een oliefabriek. De locatie heeft een potentieel als noordelijke entree van het gebied en Rotterdam langs de rijksweg A13. Op deze locatie kan een nieuwe bedrijfsfunctie worden verwezenlijkt met hogere kwaliteit dan de voormalige oliefabriek, die ter plekke was gesitueerd. De maximale bouwhoogte op deze locatie is 10 meter, vanwege de ligging van de toetsingsvlakken van de nabijgelegen luchthaven Rotterdam Airport. Aan de Delftweg zal de bouwhoogte lager zijn, om de bebouwing in maat te laten zijn met de andere bebouwing aan de Delftweg. Verder is van belang dat het terrein een groene rand krijgt naar de aangrenzende waterplas en de rijksweg A13 en dat de bebouwing op enige afstand van de Delftweg zal worden gesitueerd. Alleen zo kan het een meerwaarde bieden voor de Schiezone. Het bebouwingspercentage bedraagt 65%.



Figuur 4.2: Ontwikkelingslocaties in Schiezone

4.3.4. Maatschappelijke voorzieningen op de landgoederen "De Tempel" en "Nieuw Rhodenrijs"
 Beide landgoederen zijn aangewezen als rijksmonument en tevens zijn beide landgoederen in gebruik bij Bouman GGZ en de Parnassia Bavo Groep voor maatschappelijke opvang. Wegens nieuwe zorgnormen ten aanzien van minimale oppervlakte e.d. is een vraag naar uitbreiding en/of vernieuwing van de bebouwing ontstaan.

Landgoed "De Tempel" wordt van de gemeente Rotterdam gehuurd door Bouman GGZ. Het heeft de functie van een klinische voorziening waar 31 verslaafden een intramuraal behandeltraject doorlopen. Het slaapgebouw/logiesgebouw aan de oostzijde van het terrein van De Tempel voldoet op termijn niet meer aan de eisen van de zorgnormen. Het betreft vervanging van het bestaande logiesverblijf met dezelfde oppervlakte maat van circa 1.200 m².

In het kader van het Plan van Aanpak Maatschappelijke Omvang (programma van de vier grote steden en het Rijk) heeft de deelgemeente Overschie in 2006 het landgoed Nieuw Rhodenrijs aangewezen als locatie voor een nieuw te bouwen woonvoorziening. Deze nieuwe voorziening betreft een aanvulling op de verblijven in het bestaande hoofdgebouw waar 34 patiënten in het 'woontraject' zijn opgenomen. De nieuwbouw op dit landgoed zal twintig personen huisvesten en zal een oppervlakte van maximaal 850 m² hebben. Op de plankaart hebben de gronden van deze locatie een wijzigingsbevoegdheid gekregen. De gronden kunnen worden gewijzigd in een maatschappelijke bestemming wanneer de nieuwe 10⁻⁶ risicocontouren van Rotterdam Airport zijn vastgesteld en blijkt dat de locatie buiten deze risicocontour komt te liggen.

4.4 Beschrijving opgenomen bestemmingen

Wonen

De woningen in het plangebied zijn op verschillende manieren bestemd. De bestaande woonfunctie is ondergebracht in de gedetailleerde bestemming "Wonen". Onder de bestemming "Wonen" vallen de bestaande woningen in het plangebied. Deze woningen zijn gedetailleerd bestemd op basis van de huidige situatie. De woningen hebben allemaal een hoogte in bouwlagen op de plankaart gekregen.

De bestemming "Wonen I" wordt op de locaties gebruikt waar nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd. Dit betreft een globale bestemming, aangezien het thans onduidelijk is waar de woningen precies binnen het bestemmingsvlak zullen worden gesitueerd. Daarom wordt binnen deze globale bestemming ook ontsluitingspaden, groen, tuin e.d. mogelijk gemaakt.

Tuinen

De tuinen bevinden zich in de bestemming "Tuin" en zijn binnen de bestemming "Wonen I" mogelijk. Ten aanzien van aan- en bijgebouwen worden in de deelgemeente Overschie, naast toetsing aan de welstandseisen, de volgende regels gehanteerd:

de diepte van de uitbreiding aan de achtergevel van het hoofdgebouw, zoals deze was bij de voltooiing van de oorspronkelijke woning, mag maximaal 3,5 meter zijn en een hoogte hebben van één bouwlaag. De uitbreiding aan de zijgevel van het hoofdgebouw, zoals deze was bij de voltooiing van de oorspronkelijke woning, kan afhankelijk van de tuinbreedte en situering, nooit meer zijn dan 3 meter breed en een hoogte hebben van één bouwlaag. Deze maat is slechts mogelijk als de resterende zijtuin ten minste 1 meter breed is. Daarnaast dient de uitbreiding aan de zijgevel ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn gesitueerd te zijn.

De grootte van het bijgebouw of de som van de gerealiseerde bijgebouwen in de bestemming "Tuin" is afhankelijk van de grootte van de achtertuin c.q. de zijtuin achter de voorgevelrooilijn. De hieronder gegeven regel grenst het maximum af, om de gewenste groene kwaliteit, ook van de privé terreinen, te waarborgen.

Om het oppervlak aan bijgebouwen te berekenen neemt men het totaal oppervlak van de achtertuin achter de voorgevelrooilijn. Hierbij mag men de extra breedte die door een zijtuin ontstaat voor het deel achter de voorgevelrooilijn meerekenen.

Aan bijgebouwen mag gebouwd worden:

- in tuinen	tot	50 m ²	maximaal 10 m ² ;
- in tuinen	tot	100 m ²	maximaal 16 m ² ;
- in tuinen	tot	200 m ²	maximaal 24 m ² ;
- in tuinen	tot	600 m ²	maximaal 32 m ² ;
- in tuinen	tot	1.000 m ²	maximaal 50 m ² ;
- in tuinen	boven	1.000 m ²	maximaal 100 m ² .

Vergunningsvrij bouwen

Sinds 1 januari 2003 is het "Besluit bouwvergunningvrije 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 bouwvergunningvrij bouwwerk is zonder meer toegestaan, hiervoor hoeft niet naar het bestemmingsplan te worden gekeken.

Een bouwvergunningplichtig bouwwerk moet getoetst worden aan het bestemmingsplan, er kan in beginsel geen bouwvergunning verkregen worden voor bouwwerken die het bestemmingsplan niet toestaat.

Voor een opsomming van bouwvergunningsvrije bouwwerken wordt hier volstaan met een verwijzing naar het "Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken".

Opbouwen

In het bestemmingsplan wordt het maximale aantal bouwlagen geregeld. De afdekking wordt min of meer vrij gelaten.

Woningen kunnen plat afgedekt worden, danwel met kap of terugliggende bouwlaag. Voor de kap geldt een maximale hellingshoek van 60 graden. Ten aanzien van de terugliggende bouwlaag geldt dat deze binnen de begrenzing van de kap wordt gerealiseerd.

Werken aan huis

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

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

Bedrijven

De bedrijven zijn bestemd als "Bedrijf" met een maximale milieucategorie, aangegeven op de plankaart. Daarnaast staat de maximale hoogte alsmede het bebouwingspercentage vermeld op de plankaart. De bestaande bedrijvigheid in het plangebied heeft milieucategorie 2 of 3.2 meegekregen. Voor de nieuwe bedrijvigheid aan de zuidzijde, de Speelmanlocatie, is ingespeeld op de toekomstige verwachtingen. De bedrijvigheid kent dezelfde milieucategorie als de bestaande bedrijvigheid, zodat geen zware bedrijven zich kunnen vestigen in het gebied. Binnen deze nieuw te ontwikkelen bedrijvigheid is de komst van bedrijven uit milieucategorieën hoger dan milieucategorie 3.2 uitgesloten in de bedrijvenlijst.

De gronden, die de bestemming "Bedrijf" hebben gekregen zijn tevens aangewezen voor de bijbehorende ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en watergangen. De infrastructuur op het bedrijventerrein is hiermee niet vastgelegd en mag overal binnen de bedrijfsbestemmingen worden gerealiseerd.

De gronden van de locatie Delftweg 343-347 hebben een bedrijfsbestemming gekregen conform het huidige gebruik. Voor deze gronden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar woningbouw. Op deze locatie kunnen drie of vier woningen worden gerealiseerd waarbij het bebouwingspercentage 40% betreft zodat het open karakter van de locatie behouden blijft. De maximale bouwhoogte zal 8 meter bedragen.

Verkeer

Autoverkeer

De wegenstructuur voor het autoverkeer in Schiezone is gebaseerd op de bestaande structuur. Uitgangspunt is dat doorgaand verkeer (verkeer zonder herkomst/ bestemming in Schiezone) en sluipverkeer (verkeer dat files op A13 en A20 ontwijkt) zoveel mogelijk uit de Schiezone worden geweerd. Ten noorden van het plangebied zijn verkeersbeperkende maatregelen genomen in de vorm van een doseringsinstallatie om de doorstroming van niet-bestemmingsverkeer te beperken.

Het buurtschap De Zweth is in het kader van duurzame veiligheid aangewezen als 30 kilometerzone. De wegen binnen dit gebied vallen daarmee binnen de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied". De nadruk ligt in deze bestemming op het verblijfskarakter van het gebied.

Binnen deze verzamelbestemming zijn behalve de wegen, ook bermen, trottoirs, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en parkeerplaatsen opgenomen. Aan eventuele herinrichting van deze elementen worden in het plan in principe geen beperkingen opgelegd.

De wegen met een hogere gemiddelde snelheid zijn bestemd als "Verkeer - Verkeersweg". De nadruk binnen deze bestemming ligt op de stroomfunctie.

De rijksweg A13 is bestemd als "Verkeer - Autosnelweg". De nadruk binnen deze bestemming ligt op de stroomfunctie.

Langzaam verkeersverbinding

Het aantal fietsverbindingen wordt in Schiezone uitgebreid. De fietsroutes in het plangebied zullen voornamelijk bestaan uit recreatieve routes. De recreatieve routes zijn bestemd voor recreatief fietsverkeer. Het belangrijkste bij deze routes is niet de snelheid waarmee het doel bereikt. Recreatieve routes hebben eerder betrekking op de beleving van het landschap en de stad. Binnen het plangebied vormen de recreatieve routes een aantrekkelijke verbinding langs de Delftse Schie tussen de stad en het buitengebied (Midden-Delfland).

Recreatie - Volkstuinen

Het volkstuinencomplex "Onze Tuinen" heeft een recreatiebestemming gekregen. Voor de volkstuincomplexen gelden de standaard regelingen, zoals overeengekomen met de Rotterdamse Bond van Volkstuinders (RBvV).

Maatschappelijke voorzieningen

De gronden van de begraafplaats "Hofwijk" zijn specifiek bestemd tot "Maatschappelijk - Begraafplaats/crematorium".

Agrarisch

De gronden met de bestemming "Agrarisch" zijn bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

Paardenfokkerij

Aan de Tempelweg ligt een paardenfokkerij. De bestemming "Agrarisch – paardenfokkerij" is uitsluitend opgenomen voor het fokken van paarden. In het kader van dit plan wordt een paardenfokkerij niet onder het begrip (agrarisch) bedrijf begrepen en is gekozen voor een specifieke bestemmingsregeling, waarbinnen voldoende ruimte is voor een uitlooptgebied voor de paarden, geconcentreerd nabij het bouwvlak, mede ter bescherming van de natuur en landschapswaarden van de directe omgeving.

Natuur

De gronden met de bestemming "Natuur" zijn bestemd voor het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de op deze gronden voorkomende dan wel de daaraan eigen landschappelijke waarden in de vorm van openheid, graslandkarakter en karakteristieke verkavelingstructuur.

Landgoederen en maatschappelijke voorzieningen

De gronden van landgoed "De Tempel" hebben de bestemming "Natuurgebied en landschappelijk waardevol gebied" gekregen voor het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwetenschappelijke waarden in de vorm van foerageergebieden voor bosvogels en vleermuizen.

Landgoed "Nieuw Rhodenrijs" heeft net zoals de aangrenzende gronden de bestemming "Natuur" gekregen. Deze gronden bestemd voor het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de op deze gronden voorkomende dan wel de daaraan eigen landschappelijke waarden in de vorm van openheid, graslandkarakter en karakteristieke verkavelingstructuur.

De bebouwing op de landgoederen "De Tempel" en "Nieuw Rodenrijs" behoort tot het landgoed en heeft de bestemming "Maatschappelijk 1" gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening. Tevens is wonen toegestaan, mits dit in overwegende mate afhankelijk is van genoemde voorzieningen.

De maatschappelijke functies kunnen worden voortgezet binnen deze bestemming tot de maximale bebouwingsoppervlakte, zoals deze op de plankaart staat aangegeven. Voor de nieuwbouw op Nieuw Rhodenrijs is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit gebouw met een oppervlakte van 850 m² in twee bouwlagen mag pas worden gerealiseerd, nadat de 10⁻⁶ risicocontour opnieuw is vastgesteld waardoor het gebouw, die een kwetsbare functie betreft, buiten deze contour komt te liggen.

Leiding – Leidingstrook (dubbelbestemming)

Om te voorkomen dat er in het kader van het bestemmingsplan bij het bouwen overeenkomstig de medebestemmingen belangen voor de betreffende leiding mogelijk worden geschaad, is bij deze bestemming de bepaling opgenomen dat geen bouwvergunning wordt verleend dan nadat ontheffing daartoe is verleend en van tevoren de beheerder van de betreffende leiding om schriftelijk advies is gevraagd.

Langs de A13 ligt een ondergrondse 150.000 Volt kabel met bijbehorende oliestations.

Waterstaat - Waterkering

De waterkering is als zodanig overeenkomstig de bepalingen van het waterschap op de plankaart opgenomen. Deze gronden hebben de bestemming "Waterstaat - Waterkering" als dubbelbestemming gekregen. Om te voorkomen dat in het kader van het bestemmingsplan bij het bouwen overeenkomstig de medebestemmingen belangen van de waterkering mogelijk worden geschaad, is bij deze bestemming de bepaling opgenomen dat geen bouwvergunning wordt verleend dan nadat daartoe ontheffing is verleend en tevoren de dijkbeheerder om schriftelijk advies is gevraagd. De dijkbeheerder kan dan ook bezien of ontheffing krachtens de Keur nodig is en kan worden verleend.

Hoogtebeperking in verband met de aanvliegroute Rotterdam Airport

Over een gedeelte van het zuidelijke deel van het plangebied is een hoogtebeperking in verband met de aanvliegroute van Rotterdam Airport van kracht. Wat betreft de maximaal toegestane hoogte van bebouwing is rekening gehouden met radar-, communicatie-, en navigatieapparatuur van de Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL). Bouwwerken binnen de invloedsszone van deze apparatuur hebben mogelijk invloed op het functioneren van de apparatuur. Op de plankaart zijn "horizontale toetsingsvlakken luchtverkeersleiding" opgenomen, die zijn gelegen op de hoogten H=0 en H=15,72. Tussen en naast deze twee horizontale toetsingsvlakken is de toegelaten bouwhoogte afhankelijk van de kortste afstand (hemelsbreed) van het gebouw of het bouwwerk geen gebouw zijnde, tot de op de plankaart aangeduide (VHF-Direction Finder). Ter verduidelijking is voor de hoogte H=10 een contour luchtverkeersleiding op de plankaart opgenomen.

De toegelaten bouwhoogte van gebouwen, en bouwwerken geen gebouwen zijnde, in het kader van deze bepaling, wordt gemeten in relatie tot de referentiehoogte van de op de plankaart aangeduide zender (VHF-Direction Finder), zijnde -4.2 meter NAP. Deze zender ligt ten zuidoosten van het plangebied, aan de Vliegveldweg, nabij Rotterdam Airport.

Via een binnenplanse ontheffing geldt dat hoger mag worden gebouwd dan de toetsingsvlakken van de LVNL-apparatuur. Ontheffing om hoger te bouwen dan de toetsingsvlakken mag na positief advies van LVNL of rechtsopvolger. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal in beginsel niet hoger zal worden gebouwd dan de hoogte, zoals die wordt bepaald door de ligging van de toetsingsvlakken.

5. Water

5.1. Beleidskader

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 en cultuurhistorische waarden.

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

Daarnaast is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht voor onder andere bestemmingsplannen. De wijziging op het Besluit op de Ruimtelijke Ordening per 1 november 2003 regelt vooral een verplichte waterparagraaf in de toelichting op het bestemmingsplan en een uitbreiding van het vooroverleg.

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.

Provinciaal beleid

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

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

Regionaal beleid

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan2 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.

5.2. Samenwerking met de waterbeheerder

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. De grote lijnen van het overleg met de waterbeheerders zijn weergegeven in het Waterplan 2. De beheerders van het oppervlaktewater in de Schiezone zijn het Hoogheemraadschap van Delfland en het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. In 2005 is het "Waterplan Polder Schieveen - Natuur en Businesspark" zijn eveneens afspraken vastgelegd over het waterbeheer in de Schiezone.

5.3. Huidige watersysteem

5.3.1 Oppervlaktewater

In het bestemmingsplan Schiezone zijn drie hoofdwatgangen gelegen; de Delftse Schie, de Berkelse Zweth en de bergboezem ten zuiden van de Tempelweg. De keurstrook langs deze hoofdwatgangen is op de plankaart met een aanduiding "Keurstrook" aangegeven. Op deze gronden is het keur van het Hoogheemraadschap van toepassing. Daarnaast zijn verschillende andere watgangen en waterpartijen in het gebied aanwezig.

In de Schiezone is een begraafplaats gelegen, voorzien van een eigen gemaal. Het waterpeil op de begraafplaats is 4,70 meter beneden NAP. De overige watgangen wateren af via duikers onder de A13 naar Polder Schieveen. Polder Schieveen watert vervolgens via de bergboezem in de Schiezone af op de Delftse Schie. Het basispeil in de Schiezone is 2,95 meter beneden NAP en er zijn drie onderbemalingen aanwezig. Ten noorden van de begraafplaats, langs de A13, sluit een klein deel van het gebied aan op een droogmaking aan de oostkant van de A13 (NAP -5,20). Het maaiveld is hier plaatselijk sterk lager dan in de rest van het plangebied.

Ten zuiden van de begraafplaats zijn twee lager gelegen gebieden, met een waterpeil van 4,75 meter beneden NAP, via een stuw en duiker aangesloten op het oostelijk deel van Polder Schieveen. Het hoogheemraadschap van Delfland schrijft voor onbebouwd gebied een minimale berging van 170 m³/ha voor landelijk gebied. In het plangebied wordt ruim voldaan aan deze bergingsnorm.

5.3.2 Waterkering

Langs de Delftse Schie en de Berkelse Zweth zijn waterkeringen gelegen. De waterkeringen zijn, inclusief beschermingszone, op de plankaart opgenomen met de dubbelbestemming "Waterkering". Op de als zodanig bestemde gronden is de Keur van het Hoogheemraadschap van toepassing.

5.4 De wateropgave

Voor de hele polder Schieveen heeft het Hoogheemraadschap van Delfland een wateropgave berekend van 8000 m³. Bij de planontwikkeling van de natuur en het businesspark ten oosten van de A13 wordt voldoende water gerealiseerd om hierin te voorzien.

Het hoogheemraadschap van Delfland schrijft voor onbebouwd gebied een minimale berging van 170 m³/ha voor landelijk gebied. In het plangebied wordt ruim voldaan aan deze bergingsnorm. Het extra verhard oppervlak door de nieuwe woningen is zo gering dat compensatie met extra oppervlaktewater niet aan de orde is.

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 zogenoemde 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;
- 'gemengde wijk'; 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 overgangsgebied. Dit houdt in dat binnen het plangebied activiteiten tot milieucategorie 3.2 zijn toegestaan. In de bedrijfsbestemming aan de Hofweg en de grote bedrijfsbestemming ten zuiden van de Doenkade zijn bedrijven tot milieucategorie 3.2 toegestaan. Het "Schielab" direct ten noorden van de Doenkade is een activiteit in milieucategorie 2, omdat vlakbij twee woningen zijn gelegen. De buitendijks gelegen bedrijfsbestemming ten zuiden van de Doenkade is vanwege de kleinschaligheid eveneens beperkt tot milieucategorie 2.

Overige activiteiten in of nabij het plangebied

In en nabij het plangebied zijn geen overige activiteiten die van invloed zijn op het plangebied. Deze overige activiteiten in of nabij het plangebied zijn derhalve niet belemmerend voor (nieuwe ontwikkelingen binnen) dit bestemmingsplan.

6.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industriellawaaï. 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.

Voor het bestemmingsplan Schiezone zijn alleen het wegverkeer en de luchtvaart relevante geluidsbronnen.

6.3.1 Wegverkeer

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

Tabel 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

Tabel 2 Overzicht zoneplichtige wegen

straatnaam	zonebreedte [m]	snelheid [km/u]
Delftweg	250	60
A13	600	100

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.

Om de geluidsinvloed van de omliggende wegen op eventuele 'nieuwe' situaties in het bestemmingsplan Schiezone te bepalen dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. De te onderzoeken hoofdwegen zijn de Delftweg en de A13. De overige wegen in het plangebied zijn niet relevant.

Het Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Schiezone d.d. 28 november 2008, van Gemeentewerken Rotterdam, is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

De te verwachten etmaalintensiteiten van de binnenstedelijke wegen voor het jaar **2018** zijn verstrekt door dS+V, afdeling Verkeer en Vervoer. De etmaalintensiteiten voor de A13 zijn aangeleverd door Rijkswaterstaat. Voor 2019 hanteert Rijkswaterstaat verkeerscijfers waarbij wordt uitgegaan dat de A4 door Delftland is aangelegd. Dit resulteert in lagere verkeersprognoses. Vanwege de vele onzekerheden over aanleg en ingebruikname van de doorgetrokken A4, is besloten de verkeerscijfers voor 2018 als representatief te beschouwen voor de bestemmingsplanperiode.

In de volgende tabel is een overzicht opgenomen van de gehanteerde etmaalintensiteiten.

Tabel 3 Etmaalintensiteiten wegen 2018

Straatnaam	Tussen	En	Snelheid [km/uur]	Etmaal-intensiteit	Wegdektype
Delftweg	Doenpad	30 km/u bord zuiden Zweth	60	3225	DAB*
Delftweg	30 km/u bord zuiden Zweth	Zwethpad	30	3225	DAB
Kandelaarweg	Groeneweg	Schieweg	30	1200	DAB
A13	Delft-Zuid	Berkel en Rodenrijs	100	173.900	ZOAB**
A13	Afrit Berkel en Rodenrijs	Westzijde	80	9.100	ZOAB
A13	Toerit Berkel en Rodenrijs	Westzijde	80	4.500	ZOAB
A13	Afrit Berkel en Rodenrijs	Oostzijde	80	2.100	ZOAB
A13	Toerit Berkel en Rodenrijs	Oostzijde	80	18.800	ZOAB

Voor de wegen is een rekenmodel gemaakt met behulp van het programma WinHavik (versie 7.54) van DirActivity software. Het programma maakt bij de berekeningen gebruik van het Royal Haskoning rekenhart voor wegverkeerslawaaï (versie 11). Het modelleren en rekenen is volgens SRMII conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006.

Tabel 4 Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Locatie	Wegvak, zoneplichtige weg	Rekenpunt	Hoogte (meter)	L _{den} (incl aftrek art 110 Wgh)
Locatie 1, 2, 3	Valt buiten geluidzones	-	-	-
Locatie 7 Nieuw Rhodenrijs (nieuwbouw)	Delftweg (60 km/uur deel) A13	7.07 7.04	4,5 4,5	36,6 63,3

Resultaten wegverkeerslawaaï

De geluidsbelasting bij de zoneplichtige wegen is getoetst aan de voorkeursgrenswaarde zoals in de Wgh is vastgelegd. De geluidsbelasting op de gevel van de afzonderlijke locaties is berekend.

De Delftweg heeft deels een toegestane maximumsnelheid van 30 km/u. Conform de Wgh is dit wegvak niet getoetst, maar wel inzichtelijk gemaakt. De locaties 2 en 3 hebben door de korte afstand tot de wegas een redelijk hoge geluidsbelasting. Hiermee dient in de bouwplanfase rekening te worden gehouden.

De Kandelaarweg is ter hoogte van de nieuwe situaties een 30 km/u weg. Door de grote afstand tot de nieuwe situaties is de geluidbelasting niet hoger dan de voorkeurswaarde.

De geluidbelasting ten gevolge van de A13 op de gevels van locaties 7 overschrijdt de voorkeurswaarde van 48 dB. Ook de maximale grenswaarde van 53 dB voor nieuwe situaties wordt overschreden.

Het is om financiële redenen niet mogelijk om voor deze locaties maatregelen te treffen aan de bron of in het overgangsgebied. De A13 voorzien van stil asfalt of afschermen door middel van een 6 meter hoog geluidsscherm is niet kosteneffectief. Door bij locatie 7 twee gevels te voorzien van een voorzetgevel, waarvan de tussenruimte in open contact is met de buitenlucht, wordt de geluidbelasting op de gevels achter de voorzetgevels teruggebracht tot onder de maximale grenswaarde. De kopgevel dient als dove gevel te worden uitgevoerd, waardoor deze buiten toetsing in het kader van de Wgh valt.

Locatie 7 wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Bij de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid voor locatie 7 zal een hogere waarde van 52 dB worden aangevraagd.

6.3.2 Luchtvaart

Op 17 oktober 2001 (beschikking nr. DGL/L01.421852) hebben de ministers van Verkeer & Waterstaat (V&W) en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) besloten tot aanwijzing van Rotterdam Airport ingevolge de Luchtvaartwet en de WRO. De beide aanwijzingen zijn in werking getreden op 31 oktober 2001. De aanwijzing van Rotterdam Airport bestaat uit twee delen:

1. De "luchtvaart"-aanwijzing van de minister van V&W (in overeenstemming met de minister van VROM) is gericht tot de exploitant van de luchthaven en bevat onder meer de volgende elementen:
 - het gebruik van het luchtvaartterrein als "zakenluchthaven";
 - de vaststelling van geluidzones voor de grote en kleine luchtvaart;
 - een nachtregime, bestaande uit een nachtsluiting met uitzonderingen;
 - het weren van lawaaiige vliegtuigen;
 - de isolatie van 40 woningen.
2. De "ruimtelijke orderings"-aanwijzing van de minister van VROM (in overeenstemming met de minister van V&W) is gericht tot de gemeenten Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs, Rotterdam en Schiedam. Deze aanwijzing regelt de verplichte doorwerking van de Luchtvaartwet-aanwijzing in bestemmingsplannen. In deze plannen moeten de geluidsbelastingslijnen van de zone worden opgenomen. Tevens moeten onder meer de nieuwe geluidsgevoelige situaties binnen de 35 Ke-contour (Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart, BGGL) en 47 Bkl-geluidszone (Besluit geluidsbelasting kleine luchtvaart, BGKL) worden uitgesloten.

Plangebied

In de Schiezone is (zoals aangegeven op de plankaart) een aantal geluidscontouren van Rotterdam Airport gelegen. Drie van deze contouren zijn relevant voor de ruimtelijke ordening. Binnen de 35 Ke-contour en de 47 Bkl-contour zijn op basis van het rijksbeleid geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegestaan. De locaties 1, 2 en 3 vallen buiten deze contouren. De gemeente Rotterdam heeft als beleid dat er geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden toegestaan binnen de 20 Ke-contour. Locatie 7 valt binnen deze contour. De gemeente heeft met de motie Beynen (12 februari 1998, nr. 28) besloten dat slechts bij uitzondering medewerking wordt verleend aan de woningbouw binnen de 20 Ke-contour. Vanwege de kleinschalige uitbreiding van de reeds jarenlang aanwezige maatschappelijke doeleinden op de landgoederen, die op een andere locatie binnen en in de omgeving van het plangebied niet kan worden gerealiseerd, is de gemeente van mening dat deze ontwikkeling hier toelaatbaar is (locatie 7).

6.3.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid. Het plan voldoet aan de Wet geluidhinder.

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. De NSL is op 31 juli 2009 inwerking getreden.

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. 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

De vervangende nieuwbouw van de bedrijfsbebouwing op de Speelmanlocatie zal niet tot extra verkeersbewegingen leiden ten opzichte van de huidige situatie en de autonome ontwikkeling. Deze ontwikkeling leidt daarom niet tot een planbijdrage aan de luchtvervuiling. De negen nieuwe woningen in het plangebied leiden wel tot meer verkeer en daarmee tot meer luchtvervuiling. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen", die tegelijk met de Wet luchtkwaliteit en het besluit in werking is getreden, is vastgelegd dat 500 woningen of minder (bij één ontsluiting) niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling. Het bestemmingsplan Schiezone hoeft daarom niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Luchtkwaliteit is geen belemmering voor het bestemmingsplan

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

Voor het Masterplan Schiezone is een historisch bodemonderzoek verricht (d.d. 19 januari 2007). In het grootste deel van het plangebied, ten noorden van de Doenkade, is de contactzone (de bovenste 1 meter van de bodem) licht verontreinigd met PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen) en zware metalen. De ondergrond in dit gebied is schoon (de concentraties PAK en zware metalen liggen hier beneden de streefwaarden). Het plangebied ten zuiden van de Doenkade bestaat uit twee gebieden met een verschillende bodemkwaliteit. De grens ligt oost-west tussen de panden Delftweg 114a en 114b. In het gebied tussen de Doenkade en de bovenstaande grens is zowel de ondergrond als de contactzone niet verontreinigd. In het gebied ten zuiden hiervan is de contactzone matig verontreinigd met PAK en zware metalen, de ondergrond is niet verontreinigd. In het plangebied zijn diverse potentiële puntbronnen aanwezig (geweest) waarvan de bodem bij herinrichting en/of bestemmingswijziging (nader) onderzocht dient te worden. Daarnaast is in het plangebied een aantal reeds eerder onderzochte locaties aanwezig waaruit blijkt dat de grond en/of het grondwater ter plaatse verontreinigd is. Aanvullend bodemonderzoek is bij deze locaties noodzakelijk indien sprake is van herinrichting en/of bestemmingswijziging. In het historisch bodemonderzoek is een overzicht opgenomen van de niet of onvoldoende onderzochte potentiële puntbronnen in het plangebied.

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

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Bij stationaire bronnen ligt de lijn op 10^{-5} /jaar voor tien slachtoffers en 10^{-7} /jaar voor 100 slachtoffers. Voor de transportmodaliteiten weg, rail, water en buisleiding ligt de lijn op 10^{-4} /jaar voor 10 slachtoffers en 10^{-6} /jaar voor 100 slachtoffers. Het invloedsgebied van het groepsrisico 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.

Plangebied

Voor de Schiezone zijn drie soorten risicobronnen relevant; het transport van gevaarlijke stoffen over de A13 en de Doenkade, het transport van gevaarlijke stoffen door een aardgasleiding en het luchtvaartverkeer van en naar Rotterdam Airport. Hieronder volgt een beschrijving van deze risicobronnen en de betekenis daarvan voor het bestemmingsplan.

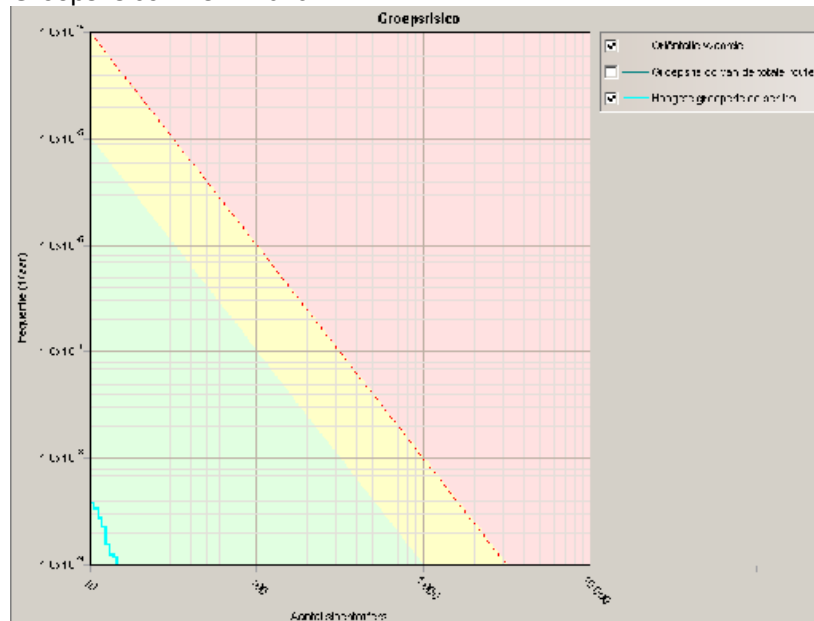
6.6.1 Transport gevaarlijke stoffen over weg

De relevante wegen met betrekking tot externe veiligheid zijn de A13 en de N209 (Doenkade). Voor het vaststellen van het risico van het transport van gevaarlijke stoffen over deze wegen zijn, voor het bestemmingsplan "1^e fase Natuur en Businesspark Schieveen", het plaatsgebonden risico en het groepsrisico berekend met behulp van het rekenprogramma RBM-II. De onderstaande gegevens zijn afkomstig uit het rapport "Milieueffecten van de eerste fase van het Natuur- en Businesspark Schieveen" d.d. 14 januari 2008. Aangezien het bestemmingsplan Schiezone aan de andere kant van de A13 en aan weerszijden van de Doenkade is gelegen zijn de resultaten van het bovengenoemde onderzoek zonder meer bruikbaar voor dit bestemmingsplan.

Uit de berekeningen blijkt dat er zowel langs de Doenkade als langs de A13 geen sprake is van een 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour. Het plaatsgebonden risico van het wegtransport levert dus geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

Uit de berekening voor de Doenkade ter hoogte van Schieveen blijkt dat het groepsrisico nul is. Uit de berekening voor de A13 blijkt een minimaal groepsrisico. Hieronder staat de groepsrisicocurve. Het groepsrisico is iets toegenomen ten opzichte van de huidige situatie door meer transport. De zelfredzaamheid van de werknemers van de bedrijven (het grootste deel van de personen in het invloedsgebied) is hoog en de paar woningen zijn voornamelijk bestaande situaties. Het is daarom niet nodig om maatregelen te nemen om het groepsrisico verder te beperken. Het groepsrisico blijft ruim (een factor 1000) beneden de oriënterende waarde. Dit zeer lage groepsrisico vindt de gemeente Rotterdam acceptabel.

Groepsrisico A13 in 2019:



6.6.2 Luchtvaart

Onder externe veiligheid van luchthavens wordt verstaan het risico van vliegtuigongevallen waaraan personen blootstaan die zich buiten de begrenzings van het aangewezen luchtvaartterrein en eventuele ontheffingsgebieden in het gebied rond de luchthaven bevinden. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Tot nu toe bestaat er geen externe veiligheidsregelgeving voor regionale luchthavens. Momenteel wordt wetgeving voorbereid voor de regionale en kleine luchthavens. In een nieuw hoofdstuk van de Wet luchtvaart zal de decentralisatie van luchtvaarttaken naar de provincies worden geregeld en zal ook een normstelling voor geluid en externe veiligheid worden opgenomen. Om te voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen belemmerend werken op de introductie van de nieuwe wetgeving bestaat het voornemen om met de regionale overheden afspraken te maken over een te voeren ruimtelijk interim-beleid. Net als bij Schiphol zullen in overleg met de betreffende regio's de mogelijke aanvullende ruimtelijke maatregelen ter beheersing van het groepsrisico worden gezien en zal een stand-still voor externe veiligheid worden uitgewerkt.

Bij brief van 29 december 2000 kondigen GS van de provincie Zuid-Holland aan dat zij voornemens zijn tot het van kracht worden van een nieuw beleidskader een tijdelijk toetsingskader te hanteren voor nieuwe bouw- en bestemmingsplannen. Dit toetsingskader houdt in dat:

- binnen de 10^{-5} plaatsgebonden risicocontour alleen bestemmingen zijn toegestaan waar personen niet langdurig verblijven, zoals groen, verkeersfuncties en dergelijke;
- tussen de 10^{-5} en de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren alleen niet-arbeidsintensieve bedrijvigheid en andere beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan;
- binnen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour: geen nieuwe kwetsbare bestemmingen (woningen, scholen, zorginstellingen) zijn toestaan.

Voorts is er een motivatieplicht voor nieuwbouwplannen binnen het invloedsgebied (de 10^{-7} plaatsgebonden risicocontour) die het groepsrisico verder doen stijgen.

Plangebied

Op de plankaart zijn de 10^{-5} - en de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren van de luchthaven aangegeven.

De nieuwbouwlocatie op landgoed Nieuw Rhodenrijs (Locatie 7) ligt binnen de huidige 10^{-6} contour. Dit is niet toegestaan omdat hier sprake is van een kwetsbare bestemming. In het kader van de MER voor Rotterdam Airport zijn nieuwe risicocontouren berekend. Deze locatie ligt buiten deze nieuwe 10^{-6} risicocontour. In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat het gebouw op deze locatie slechts kan worden gebouwd als deze contouren van kracht zijn.

Het groepsrisico van Rotterdam Airport ligt (binnen het hele invloedsgebied) hoger dan de oriënterende waarde. Het grootste deel van het plangebied, behalve de noord-west punt, ligt binnen het invloedsgebied. De nieuwe woningen zijn hoofdzakelijk gesitueerd in het deel van het plangebied dat buiten het invloedsgebied ligt. Locatie 7 ligt echter binnen het invloedsgebied. Het groepsrisico neemt dus marginaal toe door planrealisatie van het bestemmingsplan Schiezone. Omdat er binnen het grote invloedsgebied van de luchthaven reeds veel mensen aanwezig zijn en omdat de nieuwe woningen aan de rand van het invloedsgebied liggen zal de toename van het groepsrisico zeer gering zijn. De gemeente Rotterdam vindt deze geringe toename van het groepsrisico acceptabel.

6.6.3 Leidingen

In het plangebied ligt een aardgastransportleiding. Voor deze leiding geldt een zakelijke rechtsstrook van 4 meter aan weerszijden. Deze leiding (die oost-west door het plangebied loopt) heeft een diameter van 12 inch en een druk van 40 bar. Voor deze leiding geldt, op basis van de circulaire "Zonering rondom hoge druk aardgastransportleidingen" d.d. 26 november 1984, een toetsingsafstand van 30 meter en voor het plangebied (met verspreid liggende woningen en overige objecten) een bebouwingsafstand van 4 meter aan weerszijden. Binnen het bestemmingsplan Schiezone ligt één woning dicht in de buurt van de aardgasleiding, echt nog net buiten de bebouwingsafstand.

6.6.4 Conclusie

Er is geen relevant plaatsgebonden risico langs de wegen. Langs de rijksweg A13 is sprake van een zeer laag groepsrisico. Het bestemmingsplan Schiezone maakt geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare bestemmingen mogelijk binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van Rotterdam Airport. Het bestemmingsplan zorgt niet voor een toename van het groepsrisico. Er wordt voldaan aan de regelgeving ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen door leidingen. Het bestemmingsplan voldoet aan de normen en het beleid voor externe veiligheid.

Het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

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 ontheffing 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 ontheffing 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 ontheffing. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

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

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'.

Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Plangebied

Het meest natuurlijke groengebied is het landgoed De Tempel. Dit is een monumentaal loofbos met enkele waterpartijen en graslandpercelen. In het bos ontwikkelt zich de struik- en kruidlaag grotendeels spontaan. Voor het aanzien zijn wel bloeiende planten toegevoegd waaronder stinzenplanten als Sneeuwklompje en Bosanemoon. Bijzondere natuurwaarden ontleent het gebied aan het voorkomen van vleermuizen, paddestoelen en bijzondere vogelsoorten (o.a. ijsvogel en groene specht).

Veel meer gecultiveerd dan de Tempel is begraafplaats Hofwijk en het volkstuincomplex Onze Tuinen. Hofwijk bestaat voor een deel uit een wandelpark. Dat behelst deels loofbos en (minder in deze streek passende) naaldbomen. De struik- en kruidlaag zijn vrijwel geheel gecultiveerd en daarmee onnatuurlijk. Het volkstuincomplex is sterk gecultiveerd en herbergt vrijwel geen natuurlijk groen. Zowel Hofwijk als Onze Tuinen herbergen voor zover bekend geen bijzondere natuurwaarden. Wel zijn er algemenere soorten die het gebied natuurbelevingswaarde geven. Daartoe horen diverse soorten zangvogels (putter, groenling, zwartkop, etc.)

Het plassengebiedje heeft een redelijk natuurlijk karakter. Het behelst een laagveenplas, dat verbonden is met de Overschiese plassen (zie ook water). Deels heeft zich langs de plas natuurvriendelijke oever ontwikkeld (m.n. langs de plas aan de Schielaan). Het overige deel van het oppervlaktewater bestaat uit een stelsel van smalle slootjes en een enkele bredere vaart (langs de Tempel en langs de Hofweg). De ecologische waterkwaliteit is in het hele gebied matig tot slecht. Dat uit zich in troebel water (de plassen) en sloten bedekt met een laag kroos. Plaatselijk zijn wel sloten aangetroffen met een gevarieerdere begroeiing (o.a. watergentiaan, pijlkruid, zwanebloem, hoornblad, waterpest). Rond het oppervlaktewater komen overigens ook enkele bijzondere diersoorten voor (vleermuizen zoals de watervleermuis en ijsvogel). Bovendien is in de directe omgeving sprake van de enige (kraam)kolonie van de zeldzame Meervleermuis volgens een inventarisatierapport uit 1995. Het graslandgebied (afgezien van een enkel perceel in/naast de Tempel) kent een intensief agrarisch gebruik. Ten gevolge van de hoge cultuurdruk (beweiding en begrazing) en hoge bemestingsgraad is de graslandbegroeiing soortenarm en van geringe natuurwaarde. De betekenis die het gebied voor weidevogels heeft is beperkt vanwege de betrekkelijk geringe maat van de open ruimte en de verstoring door het wegverkeer.

De nieuwbouwlocaties 1 t/m 3 zijn; een speelplek in het bebouwinglint van De Zweth, een bedrijfspakel langs de Schie en een woonpakel. Het voorkomen van voor de Flora- en faunawet relevante soorten wordt hier niet verwacht. Er is daarom in het kader van dit bestemmingsplan geen nader ecologisch onderzoek naar deze locaties gedaan. De locatie waar met een planwijziging woningen kunnen worden gerealiseerd is thans agrarisch gebied. Er zal in het ontwerp-bestemmingsplan nog nader worden bekeken of hier soorten aanwezig zouden kunnen zijn waarvoor een ontheffing moet worden aangevraagd.

Voor de locatie op de landgoederen wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd. Indien relevant, zal ontheffing worden aangevraagd van de Flora en faunawet. Bij de aanvraag zullen compenserende en mitigerende maatregelen worden voorgesteld, zodat het aannemelijk is dat de ontheffing verkregen zal worden.

Conclusie:

Flora en fauna hoeft de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg te staan.

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 staat een aantal duurzaam bouwen maatregelen, die toegepast kunnen worden bij nieuwe ontwikkelingen in de Schiezone:

- 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 waarmee 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).

7. Sociale veiligheid en leefbaarheid

Sociale veiligheid en leefbaarheid bij een ontwikkelplan

Het Rotterdams beleid is erop gericht om de aandacht voor sociale veiligheid en leefbaarheid een integraal onderdeel te laten zijn van de planvorming.

In de beleidsnota "Ontwerpen voor een geëmancipeerde samenleving", dS+V, oktober 1996, zijn 3 hoofdpunten geformuleerd voor het stedenbouwkundig plan:

- het scheppen van ruimtelijke voorwaarden voor mannen en vrouwen om desgewenst werken en zorgen te kunnen combineren door (zorgvuldige) menging van de functies, het strategisch plaatsen van voorzieningen en de bereikbaarheid van de wijken te verzekeren;
- differentiatie en flexibiliteit van woningen;
- veiligheid als basisvoorwaarde voor een normaal maatschappelijk leven.

Voor de leefbaarheid van de wijken is veiligheid van groot belang. Het gaat dan zowel om objectieve veiligheid (het voorkomen van criminaliteit) als om subjectieve veiligheid (het gevoel van veiligheid dat men ervaart). Beide aspecten spelen een rol bij de uitwerking van het plan. Bij de delen binnen het plangebied die conserverend zijn van aard, zal het zonodig verbeteren van de sociale veiligheid en leefbaarheid vooral uitgevoerd moeten worden via beheermaatregelen. In deze delen zijn immers geen (grote) functionele wijzigingen voorgesteld. Voor de overige delen wordt als toetsingsinstrument gebruik gemaakt van de nota "Ontwerpen voor een geëmancipeerde samenleving" en het "Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen".

8. Handhaving

Illegale bebouwing in het buitengebied zal, over het algemeen, opvallen; terstond optreden is hier dan ook regel. Illegaal gebruik is moeilijker te constateren; het is lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand afspeelt. Waar het vermoeden leeft dat het gebruik in strijd is met de bestemming wordt dit onderzocht. 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 naburige gebruikers en bewoners. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Juridisch zijn deze situaties immers weg bestemd. Per geval zal door het bevoegde bestuursorgaan een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

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

9. Financiële uitvoerbaarheid

De financiële haalbaarheid van de in het masterplan voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling is door de gemeente getoetst. De woningbouwlocatie ten noorden van de begraafplaats die in het masterplan als lange termijn ontwikkeling stond opgenomen is uit het programma gehaald en is dus niet meegenomen in de berekening. Bij de financiële haalbaarheidstoets is gekeken naar:

- Beschikbaarheid van gronden en terreinen (verwervingskosten, schadeloosstellingen, etc.).
- Programmatische mogelijkheden en wensen ten aanzien van enkele woningbouwlocaties.
- Civieltechnische aspecten van de inrichting van het natuur- en recreatiegebied, inclusief de aanleg van voet- en fietspaden (onderzoek naar de bodemgesteldheid, groen-, water- en infrastructuur en de kosten van noodzakelijk en gewenste ingrepen).
- samenwerkingsafspraken met Vereniging Natuurmonumenten over de inrichting en het beheer van het natuur- en recreatiegebied.

Uit deze toets is gebleken dat met de beschikbare dekkingsmiddelen bestaande uit externe subsidie, de opbrengsten van enkele uitgaven en een bijdrage van de gemeente Rotterdam, de gewenste ontwikkeling van de Schiezone, conform de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten van het masterplan, financieel neutraal te realiseren is.

10. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp-bestemmingsplan "Schiezone" toegezonden aan:

1. **Gedeputeerde Staten**
2. **VROM-Inspectie**
3. **Hoogheemraadschap van Delfland**
4. **Tennet**
5. **DCMR**
6. **Luchtverkeersleiding Nederland**
7. **Kamer van Koophandel**
8. **NV Nederlandse Gasunie**
9. **Deelgemeente Overschie**
10. **Gemeente Midden-Delfland**
11. **Ministerie van Defensie**
12. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
13. Rotterdams Milieucentrum
14. Rijkswaterstaat
15. Rijksdienst voor Archeologie
16. Ministerie van Economische Zaken
17. Ministerie van Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit
18. KPN Telecom
19. Kamer van Koophandel
20. Stadsregio
21. Rijksluchtvaartdienst
22. De Directeur-Generaal van de Energievoorziening
23. Regionaal Economische Adviesorgaan
24. Recreatieschap Midden-Delfland
25. Vrouwenbelangen
26. Milieufederatie Zuid Holland
27. BOOR
28. ENECO
29. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond
30. Brandweer
31. Rotterdam Airport

Door de partijen vermeld onder nummer 1 t/m 11 is schriftelijk gereageerd. Daarvan hadden de partijen 10 en 11 geen inhoudelijke opmerkingen. Van de overige partijen is geen reactie ontvangen.

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

1. **Gedeputeerde Staten**

1.1. Externe veiligheid

- a. De op de plankaart weergegeven risicocontour 10^{-6} komt niet overeen met de contour zoals opgenomen in het 'Tijdelijke toetsingskader externe veiligheid Luchthaven Rotterdam Airport' en streekplan RR2020. Verzocht wordt de betreffende contour aan te passen conform het provinciaal beleid. Indien de onjuiste contour op de plankaart gehandhaafd wordt het provinciaal belang geschaad.

Commentaar:

Het plan voorziet in de plaatsgebonden risicocontouren 10^{-5} en 10^{-6} van de luchthaven Rotterdam Airport. In de nota Regels voor Ruimte is opgenomen dat in de ruimtelijke plannen inzicht moet worden gegeven in externe veiligheid. Verwezen wordt eveneens naar het 'Tijdelijk toetsingskader externe veiligheid Luchthaven Rotterdam Airport'. De contouren zijn in overeenstemming gebracht met de contouren zoals opgenomen in het RR2020.

- b. Opgemerkt wordt dat in artikel 2 lid 8 en lid 9 van de planregels de externe veiligheid onvoldoende wordt gewaarborgd. In lid 8 ontbreekt het voorschrift voor nieuwe beperkt kwetsbare objecten. In lid 9 van artikel 2 dient te worden toegevoegd dat het om nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gaat.

Commentaar:

Dit is aangepast en opgenomen in de bepalingen van artikel 28 (voormalige bepaling artikel 2, lid 8 en 9).

- c. In het bestemmingsplan wordt terecht gesteld dat de norm van 10^{-6} per jaar voor beperkt kwetsbare objecten een richtwaarde is. Van deze richtwaarde mag alleen worden afgeweken als daar gewichtige redenen voor zijn. Het is aan het lokale bevoegde gezag om een invulling te geven aan het begrip 'gewichtige reden'. De onderbouwing hiertoe ontbreekt in het bestemmingsplan. Op dit punt wordt het provinciaal belang geschaad.

Commentaar:

Het begrip 'richtwaarde' is afkomstig uit het BEVI. Op de risicocontouren van de luchthaven is echter niet het BEVI van toepassing, maar het tijdelijk toetsingskader van de provincie. Dit toetsingskader staat zonder meer beperkt kwetsbare objecten toe tussen de 10^{-5} en 10^{-6} contouren.

1.2. Geluidskwaliteit

Het plan voorziet in een wijzigingslocatie langs de Delftweg ter hoogte van een 50 km/u weg. In het plan wordt gesteld dat ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan te bezien of een akoestisch onderzoek voor deze locatie verricht moet worden. In de nota Regels voor Ruimte is opgenomen dat in ruimtelijke plannen inzicht moet worden gegeven in de geluidskwaliteit. Indien dit niet in het plan wordt opgenomen wordt het provinciaal belang op dit punt geschaad. Gelet hierop verzoek ik u de uitkomst van de afweging inzake het eventuele onderzoek in het plan op te nemen. Afhankelijk van deze aanvulling op het bestemmingsplan zal ik een definitief standpunt innemen.

Indien er een hogere waardenprocedure moet worden doorlopen vertrouw ik erop dat deze afgerond is voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Commentaar:

De Delftweg moet worden meegenomen in het geluidsonderzoek, omdat nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de toetsingszone liggen. Dit onderzoek heeft thans plaatsgevonden en is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Er zal een hogere waardeprocedure worden doorlopen voordat het plan wordt vastgesteld.

1.3. Luchtkwaliteit

In het plan is opgenomen dat het niet in betekenende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit. In de nota Regels voor Ruimte is opgenomen dat inzicht moet worden gegeven in de luchtkwaliteit in het plangebied. Een dergelijk inzicht is niet in het bestemmingsplan opgenomen. Hierdoor acht ik het provinciaal belang op dit punt geschaad. Ik verzoek u in het plan nader toelichting te geven over de luchtkwaliteitsituatie. Afhankelijk van deze toelichting zal ik een definitief standpunt innemen.

Commentaar:

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen", die tegelijk met de Wet Luchtkwaliteit en het besluit inwerking is getreden, is vastgesteld dat 500 woningen of minder niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling. In het bestemmingsplan worden slechts 9 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Er hoeft derhalve niet te worden getoetst aan de Wet Luchtkwaliteit en er hoeft dus voor het plan geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden verricht. In het ontwerpbestemmingsplan zal wel op twee manieren inzicht worden gegeven in de luchtkwaliteit; de achtergrondconcentraties zullen in beeld worden gebracht en er zal aandacht worden besteed aan het overschrijdingsgebied langs de A13.

1.4. Cultureel erfgoed

Het plan voorziet in de bescherming van het archeologisch waardevol gebied zoals opgenomen in artikel 24 van de planregels. In deze planregels is de bescherming van de archeologische waardevolle gebieden onvoldoende gewaarborgd. Dit omdat er afwijkende maten gehanteerd worden ten aanzien van het beleid. In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur wordt gesteld dat er geen archeologische onderzoek nodig is voor werkzaamheden die niet dieper worden uitgevoerd van 30 cm onder het

maaiveld en indien het oppervlak niet groter is dan 100 m². In het voorontwerp bestemmingsplan wordt geen motivering gegeven die deze afwijzing van het beleid rechtvaardigt. Op dit punt wordt het provinciaal belang geschaad.

Het plan voorziet in de bescherming van het archeologisch waardevol gebied zoals opgenomen in artikel 24 van de planregels. Wat betreft archeologisch waardevolle gebieden is in de nota Regels voor Ruimte opgenomen dat deze moeten worden beschermd. Ter bescherming en beheer van archeologische waarden dienen bestemmingsplannen een juridische regeling te bevatten die in voldoende mate bescherming biedt tegen werkzaamheden die zouden kunnen leiden tot verstoring van het bodemarchief. Tevens dient in gebieden die in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur zijn aangemerkt als gebieden met een zeer grote tot redelijke kans op archeologische sporen bij het voorbereiden van verstorende plannen verplicht verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de conclusies en de eventuele ruimtelijke consequenties van het verkennend onderzoek.

Het bestemmingsplangebied is gelegen in een gebied dat in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) voor een deel is aangemerkt als:

- terrein met een zeer hoge archeologische waarde,
- gebied met zeer grote verwachtingswaarde op archeologische sporen,
- gebied met een redelijke tot grote verwachtingswaarde op archeologische sporen,
- gebied met een lage kans op archeologische sporen.

In artikel 24 van de planregels van het voorontwerpbestemmingsplan is de bescherming van de archeologische waardevolle gebieden mijns inziens onvoldoende gewaarborgd. Dit omdat er afwijkende maten gehanteerd worden ten aanzien van ons beleid. In de CHS wordt gesteld dat er geen archeologisch onderzoek nodig is voor werkzaamheden die niet dieper worden uitgevoerd van 30 cm onder het maaiveld en indien het oppervlak niet groter is dan 100 m². In het voorontwerpbestemmingsplan wordt geen motivering gegeven die deze afwijking van ons beleid rechtvaardigt. Op dit punt wordt het provinciaal belang dan ook geschaad.

Ook wijs ik u erop dat de hierboven genoemde oppervlaktematen eveneens afwijken van artikel 41a van de Monumentenwet. Hierin is opgenomen dat indien het gronden betreft met een oppervlak van kleiner dan 100 m² er geen onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Tevens is in dit artikel opgenomen dat de gemeenteraad een afwijkende andere oppervlakte kan vaststellen. Dit dient goed gemotiveerd te worden. Gelet op de in artikel 19 van de planregels en genoemde maten en het ontbreken van een motivering voor het afwijken van artikel 41a Monumentenwet stel ik dat het bestemmingsplan ook in strijd is met de wet.

Ook wordt erop gewezen dat de hierboven genoemde oppervlaktematen eveneens afwijken van een artikel 41a van de Monumentenwet. Hierin is opgenomen dat gronden kleiner dan 100 m² geen onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Ook is in dit artikel opgenomen dat de gemeenteraad een afwijkende andere oppervlakte kan vaststellen. Dit dient gemotiveerd te worden. Gelet op de in artikel 19 van de planvoorschriften genoemde maten en het ontbreken van een motivering voor het afwijken van artikel 41a Monumentenwet is dit bestemmingsplan ook in strijd met de wet.

Commentaar:

In een nadere reactie heeft Bureau Cultuur van de provincie Zuid-Holland aangegeven dat het negatieve advies is ingetrokken, aangezien de gemeente Rotterdam voor archeologie een vergunninghoudende gemeente is.

2. Vaarweg Delftse Schie

In het bestemmingsplan worden woonboten in een deel van de Delftse Schie mogelijk gemaakt. Gelet op de Provinciale Vaarwegenverordening wordt verzocht op dit punt in nader overleg te treden met de afdeling Verkeer en Vervoer.

De Delftse Schie is onderdeel van het bestemmingsplan. In de Provinciale Vaarwegenverordening is opgenomen, met het oog op de gewenste vlote en veilige doorvaart, dat het wenselijk is passeerplaatsen te creëren. Verder is het voor een veilige doorvaart van belang dat de vaargeul vrij blijft van obstakels. Woonboten en recreatievaartuigen nemen nu vaak ligplaatsen in die een vlote en veilige doorvaart belemmeren.

In het bestemmingsplan worden woonboten in een deel van de Delftse Schie mogelijk gemaakt. Gelet op de Provinciale Vaarwegenverordening verzoek ik u op dit punt in nader overleg te treden met de afdeling Verkeer & Vervoer.

Commentaar:

Na overleg met de afdeling Verkeer & Vervoer van de provincie is gebleken dat de gemeente beleid voert over haar eigen grondgebied middels de ligplaatsenverordening, waarin tevens de ligplaatsen in de Delftse Schie zijn genoemd.

2. VROM-Inspectie

a. Externe Veiligheid - buisleidingen

In het plangebied ligt een aardgastransportleiding. Ter hoogte van de bestaande woning aan de Hofweg, tussenrijksweg A13 en de begraafplaats, loopt de zakelijk rechtstrook van 4 meter van deze aardgastransportleiding gelijk met de bebouwingsgrens van de bestemming "Woningen", artikel 3 van de voorschriften. In artikel 22 (Leiding) wordt bebouwing op de bestemming "Erf" naast de woning uitgesloten. Het bestemmingsplan maakt hiermee het uitbreiden van de woning met bijvoorbeeld een uitbouw aan de zijgevel onmogelijk. Het blijft wel mogelijk om vergunningvrij aan de zijde van het bouwvlak, grenzend aan de aardgastransportleiding, de woning uit te breiden. Geadviseerd wordt te bekijken hoe voorkomen kan worden dat de zakelijk rechtstrook van de aardgasleiding vergunningvrij bebouwd wordt en de Gasunie in te lichten over deze situatie.

Commentaar:

Als de grond ter plaatse van de zakelijke rechtstrook in eigendom is van de eigenaar van de woning kan daar vergunningvrij worden gebouwd.

Het ministerie werkt op dit moment aan een nieuwe regelgeving voor buisleidingen. Totdat de nieuwe regelgeving van kracht is bestaat het gevaar dat te geringe afstanden worden aangehouden en dat er daardoor knelpunten met betrekking tot de veiligheid ontstaan. In overweging wordt meegegeven hiermee rekening te houden en aan te geven in hoeverre de bebouwingsafstand van de leidingen overeenkomt met de 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico van deze leidingen en daarbij aan te geven tot welke risico's dit leidt.

Commentaar:

De gemeente Rotterdam past uiteraard de geldende regelgeving toe. Als dit van belang is voor een goede ruimtelijke ordening dan zal de gemeente ook rekening houden met toekomstige regelgeving. De Gasunie heeft aangegeven dat de gasleiding evenwijdig aan de A13 is komen te vervallen. De Gasunie heeft berekend dat er langs de meeste leidingen, waaronder de leiding langs de Hofweg geen sprake is van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Gezien de lage persoonsdichtheid langs deze leiding wordt het niet zinvol geacht om het groepsrisico te laten berekenen. De uitkomsten van een groepsrisicoberekening kunnen redelijkerwijs niet leiden tot nieuwe inzichten die een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk maken.

In artikel 2 van de voorschriften, onder punt 8 en 9, staat dat de 10^{-6} en 10^{-5} risicocontour worden aangegeven op de plankaart. Dit is niet geval. Verzocht wordt om de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen.

Commentaar:

De risicocontouren zijn op de plankaart weergegeven. Voor leidingen wordt overigens uitsluitend de toetsingsafstand weergegeven.

b. Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wro in werking getreden. Geadviseerd wordt de verwijzingen naar de Wet ruimtelijke ordening in het plan aan te passen.

Commentaar:

Het bestemmingsplan is aangepast aan de wijzigingen van de Wet ruimtelijke ordening. Dit heeft onder andere geleid tot een aanpassing van de artikelnummering en de bestemmingsnamen.

c. Overige opmerkingen

In artikel 4, lid 1 van de voorschriften wordt in de eerst zin gesproken over de bestemming "Woningen". Dit moet "Woningen I" zijn. Verzocht wordt om het ontwerp-bestemmingsplan hierop aan te passen.

Commentaar:

Dit is aangepast en de bestemming heeft conform de SVBP2008 de naam "wonen I" gekregen.

In artikel 2 (Veiligheids contour transportleidingen (gevaarlijke stoffen), onder punt 7bl en II van de voorschriften wordt voor hogedruk aardgastransportleidingen verwezen naar artikel 20, lid 1 van de voorschriften. Dit moet zijn artikel 22, lid 1a. Verzocht wordt om het plan hierop aan te passen.

Commentaar:

Deze omissie is aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.

Geadviseerd wordt de wijzigingen aan te passen aan de nieuwe Wro.

Commentaar:

Het bestemmingsplan is aangepast aan de Wro.

3. Hoogheemraadschap van Delfland

Veiligheid en waterkeringen

Op de plankaart zijn de kernzones niet juist opgenomen. Het betreft de juiste ligging van de kernzones langs de Schie en de Berkelse Zweth en het ontbreken van de kernzones langs een deel van de bergboezem. De kernzone loopt vanuit de insteek van het boezemwater landinwaarts en niet over het boezemwater heen. De breedtes en ligging zijn aangegeven op het bijgevoegd kaartje.

Commentaar:

De keurzones zijn alsnog opgenomen op de plankaart.

4. Tennet

In het plan is geen rekening gehouden met de hoogspannings- en telecommunicatieverbinding, gelegen langs de westzijde van rijksweg A13 tussen de Zwethbrug en de Schielaan. Verzocht wordt ter bescherming van de belangen van de 150.000 Volt kabelverbinding, het betrokken gedeelte met een strook grond met een breedte van 6 meter op de plankaart aan te geven en te bestemmen voor "Ondergrondse hoogspanningsverbinding".

Commentaar:

De hoogspanningsverbinding is thans als zodanig op de plankaart aangegeven.

In verband met de betrokkenheid van de ondergrondse hoogspanningsverbinding wordt verzocht artikel 22 - "Leiding"aan te vullen met de gegevens van deze verbinding, te weten: een ondergrondse 150.000 Volt kabel verbinding binnen een afstand van 3 meter van de bestemming 'Leiding - ondergrondse hoogspanningsverbinding".

Commentaar:

Het betreffende artikel is thans aangepast.

Verzocht wordt op blz. 39 en 49 melding te maken van de aanwezigheid van de ondergrondse kabelverbinding met bijbehorende oliedrukstations langs rijksweg A13.

Commentaar:

De informatie over de ondergrondse hoogspanningsverbinding is thans opgenomen in het hoofdstuk Milieu van de toelichting.

5. DCMR

Noodzakelijke wijzigingen

a. Geluid

Aangegeven is dat bij het ontwerpbestemmingsplan een akoestisch onderzoek zal worden verricht naar de geluidsbelasting op de geven van de 9 nieuwe woningen en de 15 nieuwe woningen in het agrarisch gebied die door een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. Indien de geluidbelasting hoger is dan 48 dB zal een hogere waarde moeten worden aangevraagd. DCMR wijst erop dat het ontwerpbesluit voor de hogere waarde tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter

inzage moet worden gelegd. De hogere waarde procedure moet dan ook tijdig gestart worden. Voor onderbouwing van het hogere waarden besluit moet voor woningen rekening worden gehouden met het Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder van 14 augustus 2007 van de gemeente Rotterdam.

De Delftweg is ter plaatse van de nieuwbouwlocaties een 30 km.uur weg, zodat voor deze weg geen toetsing aan de Wet geluidhinder plaats hoeft te vinden. De praktijk leert echter dat bij hoge intensiteiten op deze wegen geluidhinder kan ontstaan. Geadviseerd wordt om 30 km-wegen met minimaal 2.000 (weg met klinkers) of 4.000 (asfaltweg) motorvoertuigen per etmaal mee te nemen in het akoestisch onderzoek. De afdeling Verkeer en Vervoer van dS+V kan de verkeersintensiteiten aanleveren.

Commentaar:

De Delftweg moet worden meegenomen in het geluidsonderzoek, omdat nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de toetsingszone liggen. Dit onderzoek vindt heeft plaatsgevonden en is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Overigens zal de locatie met de 15 nieuwe woningen komen te vervallen.

b. Luchtkwaliteit

Op pagina 35 is vermeld dat de Speelmanlocatie braak ligt. In de toelichting moet duidelijker en consequent worden omschreven wat de vigerende en de huidige situatie van de locatie is. Indien de vigerende situatie een braakliggend terrein is moet met een luchtkwaliteitsonderzoek, of op een andere wijze, worden aangetoond dat het bouwplan "Niet in betekenende mate" is. Als aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project "Niet in betekenende mate" bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Indien de vigerende situatie de oude oliefabriek of andere bedrijfsfuncties betreft dan is het aannemelijk dat de vervangende nieuwbouw van de bedrijfsbebouwing op de Speelmanlocatie niet tot extra verkeersbewegingen zal leiden ten opzichte van de huidige situatie en de autonome ontwikkeling. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan niet noodzakelijk.

Commentaar:

De Speelmanlocatie ligt thans weliswaar braak maar het effect van de nieuwbouw op de luchtkwaliteit moet worden bekeken ten opzichte van de vigerende bedrijfsbestemming. Het is daarom inderdaad niet aannemelijk dat de vervangende nieuwbouw tot extra verkeersbewegingen leidt. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

c. Externe veiligheid

De berekeningen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico berekend met het rekenprogramma RBM-II moeten worden toegevoegd. Het groepsrisico is iets toegenomen ten opzichte van de huidige situatie door meer transport. Uit de Circulaire risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen blijkt dat over toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd. Een verantwoording van het groepsrisico is niet vermeld in de toelichting op het bestemmingsplan. In de genoemde Circulaire is vermeld dat het betrokken bestuursorgaan expliciet moet aangeven hoe de diverse factoren, zoals zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied en de mogelijkheden tot voorbereiding op de rampenbestrijding en de beperking van de omvang van een ramp, zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen.

Commentaar:

Het groepsrisico is verantwoord met de constatering dat het groepsrisico erg laag is, een factor 1000 beneden de oriënterende waarde. Daar is thans aan toegevoegd dat de zelfredzaamheid van de werknemers van de bedrijven (het grootste deel van de personen in het invloedsgebied) hoog is en dat de paar woningen bestaande situaties zijn. Het is daarom niet nodig om maatregelen te nemen om het groepsrisico verder te beperken.

d. Bodem

Het historische bodemonderzoek d.d. 19 april 2007 en de aanvullende bodemonderzoeken moeten worden toegevoegd.

Commentaar:

Deze zullen bij worden gevoegd bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

e. Bedrijven

Paragraaf 4.4.6. is vermeld dat voor de nieuw te ontwikkelen bedrijvigheid op de Speelmanlocatie de komst van bedrijven uit milieucategorieën hoger dan milieucategorie 2 is uitgesloten in de bedrijvenlijst. Dit blijkt niet uit de planvoorschriften, lijst van bedrijfsactiviteiten en de plankaart. Deze, inclusief toelichting dienen worden aangepast.

Commentaar:

De planregels, lijst van bedrijfsactiviteiten en de plankaart zijn aangepast, waardoor tevens bedrijven uit milieucategorieën t/m 3 mogelijk blijven.

Op pagina 35 is vermeld dat de Speelmanlocatie braak ligt. In de toelichting moet de vigerende planologische situatie worden beschreven en moet aangegeven worden welke categorieën bedrijvigheid volgens de vigerende planologische situatie zijn toegestaan. Verder moet worden gemotiveerd waarom categorie 2 en categorie 3 bedrijven op de Speelmanlocatie 3.1 zijn toegestaan. In de toegestane bedrijvigheid moet ook een onderscheid worden gemaakt tussen categorie 3.1 en categorie 3.2 bedrijven. De omliggende milieugevoelige functies kunnen wel worden beschermd als gemengd gebied, zodat de aan te houden richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd conform de VNG-uitgave. Voor bijv. categorie 3.1 bedrijven kan dan een richtafstand van 30 m tot milieugevoelige functies worden aangehouden in plaats van 50 m. Gemotiveerd moet worden waarom zo dicht bij bestaande woningen bedrijvigheid wordt toegestaan.

Commentaar:

Het betreft geen nieuwe bedrijvigheid, aangezien reeds een bestemming voor een oliefabriek op de gronden van de Speelmanlocatie ligt. Verder zal de lijst van bedrijfsactiviteiten worden aangepast.

f. Planvoorschriften

Geadviseerd wordt om voor het opstellen van de planvoorschriften gebruik te maken van bijlage 2 uit de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering (2007). In deze bijlage is een voorbeeld opgenomen van een voorschrift voor de bestemmingsomschrijving met een minimale en maximale milieucategorie.

Commentaar:

Dit is in de planregels voor de bedrijfsbestemming aangepast.

Uit de voorschriften van het bestemmingsplan blijkt niet welke categorieën agrarische bedrijven zijn toegestaan op de gronden met het bestemming "agrarisch gebied", terwijl op de gronden met bestemming "bedrijven" verschillende categorieën agrarische bedrijven zijn toegestaan.

Commentaar:

Voor de bestemming "agrarisch gebied" wordt het niet zinvol gevonden om met de categorieën uit de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering te werken. Alle agrarische activiteiten waarvoor een (milieu)vergunning kan worden verkregen zijn toegestaan.

Op de gronden met de bestemming "bedrijven" zijn niet langer agrarische bedrijven toegestaan.

g. Lijst van bedrijfsactiviteiten

In de lijst is vermeld dat voor de zonering en de bij de zones behorende bedrijfscategorieën is uitgegaan van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering – 2001". Geadviseerd de lijst van bedrijfsactiviteiten af te stemmen om de richtafstandenlijst uit de geactualiseerde lijst uit 2007. In de lijst van bedrijfsactiviteiten moet een onderscheid worden gemaakt tussen categorie 3.1. en categorie 3.2 bedrijven.

Commentaar:

De lijst van bedrijfsactiviteiten is geactualiseerd.

Geadviseerd wordt om de bedrijven genoemd onder "Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw" en de bedrijven genoemd onder "Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking" te verwijderen uit de lijst van bedrijfsactiviteiten en in de planvoorschriften een definitie op te nemen voor bedrijven.

Commentaar:

Bedrijven genoemd onder “Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw” maken geen onderdeel meer uit van de standaard door Rotterdam gehanteerde lijst van bedrijfsactiviteiten. De gemeente Rotterdam vindt de bedrijven genoemd onder “Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking”, te weten kantines en cateringbedrijven, in principe binnen elke bedrijfsbestemming passen. Een definitie van bedrijven wordt niet opgenomen omdat het niet mogelijk is alle activiteiten die de gemeente Rotterdam acceptabel vindt binnen een bedrijfsbestemming in één definitie te vangen. In plaats daarvan wordt de lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen.

h. Woonschepen

Op de plankaart is aangegeven dat woonschepen zijn toegestaan. Hierover is niets vermeld in de toelichting en de planvoorschriften.

Commentaar:

De plankaart is hierop aangepast.

i. Plankaart

Op de plankaart is niet eenduidig aangegeven dat voor de nieuw te ontwikkelen bedrijvigheid op de Speelmanlocatie de komst van bedrijven uit milieucategorieën hoger dan milieucategorie 2 is uitgesloten. Volgens de plankaart mogen op de locaties aangeduid met III uitsluitende categorie 3 bedrijven en geen categorie 1 en 2 bedrijven worden gevestigd. Dit moet worden aangepast.

Commentaar:

Dit is aangepast op de plankaart.

Uit de plankaart blijkt overigens dat de afstanden van het bedrijventerrein Speelmanlocatie tot de gronden met bestemming “woningen II” kleiner zijn dan de vereisten richtafstanden voor categorie 2 en 3 bedrijven (voor gemengd gebied) volgens de VNG-uitgave.

Commentaar:

Op de Speelmanlocatie wordt geen nieuwe bedrijvigheid mogelijk gemaakt, maar ligt reeds jarenlang al een bedrijfsbestemming.

De noordpijl moet worden aangegeven.

Commentaar:

De noordpijl staat in de rechteronderhoek van de plankaart aangegeven.

6. Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL)

Het bestemmingsplan houdt rekening met het belang van de verkeersveiligheid in het luchtruim. LVNL heeft een tekstvoorstel, blz 40.

Tekst bestemmingsplan:

Toetsingsvlakken LVNL-apparatuur

In het plangebied liggen zogenoemde toetsingsvlakken van communicatie-, radar-, en navigatieapparatuur van Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL). Bouwwerken die door deze toetsingsvlakken heen steken hebben mogelijk invloed op het functioneren van deze LVNL-apparatuur.

Deze toetsingsvlakken zijn verwerkt in de bestemmingsregeling van de bedrijven.

Via een binnenplanse vrijstelling geldt dat hoger mag worden gebouwd dan de toetsingsvlakken van de LVNL-apparatuur.

Vrijstelling om hoger te bouwen dan de toetsingsvlakken mag na positief advies van LVNL of rechtsopvolger. Vrijstelling om hoger te bouwen dan de toetsingsvlakken mag tot een maximale hoogte van 10,80 meter boven maaiveld.

Tekstvoorstel:

2° zin: Bouwwerken die door deze toetsingsvlakken heen steken hebben mogelijk invloed.....

Laatste alinea: Via een binnenplanse vrijstelling geldt dat hoger mag worden gebouwd dan de toetsingsvlakken van de LVNL apparatuur. Vrijstelling om hoger te bouwen dan de toetsingsvlakken

mag na positief advies van LVNL of rechtsopvolger. Vrijstelling om hoger te bouwen dan de toetsingsvlakken mag tot een maximum van 10,80 meter boven maaiveld.

Commentaar:

Dit tekstvoorstel is opgenomen in de desbetreffende paragraaf.

7. Kamer van Koophandel

In het plan gebied zal ter compensatie van de aanleg van de Tweede Maasvlakte en een intensiever gebruik van het bestaande havengebied, 50 hectare natuur- en recreatiegebied hebben ontwikkeld. Gemeente Rotterdam staat in een gemengd gebied bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3 toe. Het gebied nabij de Speelmanlocatie dient te worden aangemerkt als een gemengd gebied. Het gebied wordt gekenmerkt door lintbebouwing met een mix van functies, waaronder agrarische en overige bedrijvigheid het hier en daar een vrij gelegen woning. Daar komt bij dat het gebied is gelegen aan een hoofdinfrastructuur (Doenkade en nabij de A13). Er is sprake van een matige tot sterke functiemenging. De omstandigheid dat nabij de Speelmanlocatie twee woningen zijn gelegen is geen reden om van uw eigen beleid af te wijken. In Rotterdam zijn nabij bedrijventerreinen altijd woningen gelegen.

Verzocht wordt in het plangebied, in het bijzonder op de Speelmanlocatie, overeenkomstig het beleid van de gemeente Rotterdam bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3 toe te staan.

Commentaar:

Dit is aangepast voor de Speelmanlocatie. De overige bedrijven zullen t/m categorie 2 blijven conform de huidige situatie.

8. NV Nederlandse Gasunie

De ligging van de gastransportleiding is bij routekaart -039 en -040 niet geheel overeenkomstig de gegevens van de Gasunie op de kaart aangegeven. Verzocht wordt de plankkaart met de routekaarten in overeenstemming te brengen. Op de teruggestuurde plankkaart is de ligging van de leiding in rood aangegeven.

Commentaar:

Dit is aangepast op de plankkaart.

Ministerie van VROM werkt momenteel aan een nieuwe zoningregeling, ter vervanging van de nu vigerende circulaire "Zoning langs hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984. De deterministische afstanden worden in de nieuwe regeling vervangen door een risicobeleid. Hierin zal met name het plaatsgebonden risico een prominente rol gaan spelen, in de zin dat beperkt kwetsbare objecten (in beginsel) niet wordt toegelaten binnen het 10^{-6} per jaar PR niveau.

Naast het plaatsgebonden risico zal ook het groepsrisico in de nabije toekomst meer aandacht gaan krijgen, temeer daar het bevoegd gezag een verantwoordingsplicht zal gaan krijgen met betrekking tot het groepsrisico.

Het is verstandig om binnen hoofdstuk 6.6. "Externe veiligheid" het nieuwe externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen onverwijld op te nemen om zo te voorzien in een adequate regeling voor leidingen.

Commentaar:

Thans is in de toelichting onder 6.6 aandacht besteed aan het nieuwe veiligheidsbeleid. De gemeente moet echter de nu geldende regelgeving toepassen. Omdat er weinig bestaande bebouwing in de buurt van de leiding is gelegen en het plan niet voorziet in nieuwbouw nabij de leiding is het niet zinvol om vooruit te lopen op de toekomstige regelgeving.

9. Deelgemeente Overschie

Het deelgemeente bestuur heeft zowel middels schrijven d.d. 12 december 2008 alsmede 24 februari 2009 geadviseerd op het voorontwerp bestemmingsplan. De adviezen zullen hieronder achtereenvolgens in paragraaf 9.1 en 9.2. worden besproken.

9.1. De deelgemeente adviseert positief over de voorgestelde wijzigingen die als gevolg van de inspraakrapport in het ontwerpbestemmingsplan Schiezone worden opgenomen.

Daarnaast acht zij het wenselijk om nog een drietal wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen, te weten:

Delftweg 144

Tijdens een werkbezoek aan de RTD aan de Delftweg 144 is door het bedrijf de wens geuit om een klein perceel eigen grond met een agrarische bestemming bij het bedrijventerrein te voegen ten behoeve van eventuele verbouwplannen. De RTD is een belangrijk bedrijf voor de Rotterdamse regio met veel werkgelegenheid. De agrarische bestemming is bovendien niet actueel meer. Het verzoek is om in overleg met het bedrijf de agrarische bestemming te wijzigen.

Commentaar:

De agrarische bestemming is op de plankaart gewijzigd in een bedrijfsbestemming.

Delftweg 104

Op dit moment loopt een vrijstellingsprocedure voor de vestiging van een showroom met werkplaats van Porsche. Hiermee kan aan de noordelijke entree van Rotterdam een prachtig visitekaartje worden afgegeven. De deelgemeente verzoekt om in overleg met de aanvrager in het ontwerpbestemmingsplan een maatbestemming op te nemen waarin deze ontwikkeling is opgenomen. Hiermee kan ook worden voorkomen dat de vestiging van grote bedrijfsloodsen en bedrijvigheid zoals een betonmortelcentrale mogelijk blijven. Dit soort mogelijkheden zijn een overblijfsel uit het verleden, maar passen op dit moment niet in het kleinschalige karakter van het landgoederengebied aan de entree van de stad en het sluit ook niet aan op het ambitieniveau van de 50 ha groen uit het PMR. De kans op planschade is naar ons oordeel gering gelet op de ouderdom van het vigerende bestemmingsplan, de huidige maatbestemming en de tot nu toe vruchteloze pogingen om nieuwe bedrijfsbebouwing te realiseren.

Commentaar:

Er wordt geen maatbestemming opgenomen, maar de bedrijfsactiviteiten van Porsche passen in de bedrijfsbestemming. Andere bedrijvigheid zal ook dienen te passen binnen bedrijvigheid t/m toegestane categorie 3.2. Vestiging van bijvoorbeeld een betonmortelcentrale is uitgesloten.

Fietsroute en fietsbrug ten oosten van De Zweth

Het is belangrijk om de recreatieve voorzieningen aan de noordrand en ten noorden van de stad goed (= comfortabel en veilig) te ontsluiten voor de Rotterdammers. In De Zweth ligt het enige ontbrekende vrijliggende schakeltje (in recreatieve fietsroute nr 2) tussen Rotterdam (o.a. Schieveen) en Midden Delfland.

In De Zweth is sprake van een nauwe doorgang tussen geparkeerde auto's waar ook nog eens een bus rijdt. Voor recreatieve fietsers, zeker voor ouderen en voor ouders met kleine kinderen, is een vrijliggend fietspad veel veiliger. In De Zweth moeten overigens ook de voetgangers over de rijbaan lopen.

Overschie werkt uit alle macht om in de deelgemeente fietsverkeer via vrijliggende routes te bevorderen en dit is er één van. Binnen de Zweth zelf is een vrijliggend fietspad niet inpasbaar. De route ten oosten van De Zweth vormt een logische aantakking voor de (nieuwe) langzaam verkeer routes vanuit Rotterdam en Schieveen naar het natuur- en recreatiegebied Midden Delfland via de Kandelaarbrug.

De deelgemeente hecht er dan ook zeer aan om deze fietsroute in overleg met de gemeente Midden Delfland helemaal vrijliggend te maken voor recreatief verkeer. Het advies is om dit op de plankaart aan te geven en in de financiële paragraaf de benodigde middelen op te nemen voor de realisatie van een nieuwe brug over de Berkelse Zweth voor voetgangers en fietsers.

Commentaar:

Binnen de natuur en waterbestemming wordt de mogelijkheid geboden tot respectievelijk de aanleg van een fietspad en fietsbrug. De precieze ligging van het fietspad is daarom niet vastgelegd op de plankaart.

- 9.2.** Nadat ambtelijk overleg heeft plaatsgevonden heeft de deelgemeente bestuur, op verzoek van het college, opnieuw geadviseerd. Ondanks dat aan het merendeel van de punten is tegemoet gekomen, adviseert de deelgemeente negatief over een tweetal zaken. Te weten:

- locatie Delftweg 104;

- realisatie fietsbrug Berkelse Zweth.

Delftweg 104

Het deelgemeentebestuur verzoekt (a) deze bestemming zo aan te passen dat het onmogelijk wordt om 'bedrijfsdozen' te realiseren dan wel (b) verwerving van de grond door de gemeente Rotterdam zodat een meer passende bestemming, bijvoorbeeld natuurontwikkeling, mogelijk is.

Commentaar:

Ad A Opgemerkt moet worden dat het bestemmingsplan voor het vastleggen van welstandseisen niet het geëigende instrument is. Bij een nog in te dienen bouwvergunning zal een onafhankelijke welstandsc commissie bekijken of het bouwplan aan de welstandseisen voldoet. Leidend bij deze toetsing zijn de Koepelnota welstand Rotterdam, alsmede (deel)gemeentelijke nota's waarin gebiedsspecifieke criteria zijn opgenomen.

In het vigerende bestemming "Overschie-Dorp", vastgesteld 29 juni 1995 heeft de Speelmanlocatie (Delftweg 104) de bestemming "oliefabriek". Het bedrijf viel in milieucategorie 4.2 terwijl maximaal 3 was toegestaan. Desondanks mocht het bedrijf haar activiteiten blijven uitoefenen. De maximale bouwhoogte bedroeg 16 meter.

Aangezien de oliefabriek is opgehouden te bestaan is een nieuwe bestemmingsregeling opgenomen voor deze locatie. Deze bestemmingsregeling dient meer in lijn te liggen met de ambities voor de Schiezone. Randvoorwaarde is dat de locatie een bedrijfsbestemming zal krijgen, dus het zal zich beperken tot bouwhoogte, bebouwingspercentage en milieucategorie.

In het nieuwe bestemmingsplan is voor de Speelmanlocatie dus opnieuw een bedrijfsbestemming opgenomen. Er is echter vastgelegd dat de zuidelijke rand van de locatie een groene invulling zal krijgen doordat deze gronden een groenbestemming hebben gekregen.

De maximum bouwhoogte is verlaagd van 16 meter naar 10 meter, en 8 meter aan de zijde van de Delftweg waardoor het perceel minder massaal kan worden bebouwd.

Voorts is de maximale bedrijfscategorie aangepast ten opzichte van hetgeen toelaatbaar was voor de oliefabriek (milieucategorie 4.2). Om de kwaliteit van het bedrijventerreintje te verhogen zijn bedrijven t/m milieucategorie 3 toegestaan en zijn juist bedrijven in de zwaardere milieucategorieën (vanaf milieucategorie 4) uitgesloten.

Ondanks dat het bestemmingsplan geen welstandseisen voor deze locatie kan stellen zal toch de situatie aanzienlijk verbeteren ten opzichte van de vigerende situatie.

Ad B Momenteel is geen geld beschikbaar binnen de grondexploitatie om dit stuk op te kopen en in te richten als natuurgebied. Dit is ook niet vreemd, gezien het feit dat het project een subsidieproject is met een krap budget (en momenteel nog een financieel tekort) en deze vlek niet in het masterplan zit opgenomen (welke goedgekeurd is door de deelgemeente).

Fietsbrug Berkelse Zweth

Het ontwikkelingsbedrijf onderzoekt momenteel of er financiële middelen beschikbaar zijn voor een fietsbrug over de Berkelse Zweth.

10.2 Inspraak

Verslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan "Schiezone".

Door de gemeenteraad is op grond van artikel 150 van de Gemeentewet de "Inspraakverordening gemeente Rotterdam" vastgesteld. In deze verordening wordt de wijze geregeld waarop ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken.

Doel planwijziging

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is tweeledig. Enerzijds dient het de vigerende bestemmingsplannen te actualiseren en anderzijds zal het de aanleg van de 50 hectare natuur- en recreatiegebied in het kader van het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR) mogelijk moeten maken. In het Project Mainportontwikkeling Rotterdam zijn de ruimtelijke voorwaarden gecreëerd voor de versterking van de positie van de mainport Rotterdam door de aanleg van de Tweede Maasvlakte en een intensiever gebruik van het bestaande havengebied. Tevens behoort daarbij een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving in de regio Rijnmond. Ten behoeve hiervan zal het project "750 hectare natuur- en recreatiegebied" worden ontwikkeld in de omgeving van Rotterdam. De projecten bestaan uit het realiseren van 600 hectare natuur- en recreatiegebied in Midden-IJsselmonde (het landschapspark Buytenland) en een groene recreatieve verbinding over de rijksweg A15. Verder het realiseren van 100 hectare natuur- en recreatiegebied in de Schiebroekse- en Zuidpolder (de Vlinderstrik) en 50 hectare natuur- en recreatiegebied in de Schiezone ten noorden van Rotterdam. De 150 hectare nieuwe natuur- en recreatiegebieden ten noorden van Rotterdam geven als invulling op de daar bestaande en geplande natuur- en recreatiestructuren een belangrijke impuls aan de leefbaarheid in deze regio. Hiermee wordt een duurzame groene ontwikkeling van het gebied zeker gesteld en mogelijk verrommeling en stedelijke ontwikkeling tegengegaan.

Inspraaktermijn en inspraakreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan "Schiezone" heeft van 23 mei 2008 tot en met 3 juli 2008 voor inspraak ter inzage gelegen. Inwoners van de gemeente en andere belanghebbenden zijn daarbij uitgenodigd om gedurende voornoemde periode een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie te geven. Gedurende deze termijn zijn de navolgende schriftelijke reacties ontvangen:

1. T.h.M. Mulder en M.Th.A. Mulder-Overdevest, Delftweg 188, 3046 NC Rotterdam;
2. VTM Milieucommunicatie Rijnmond, postbus 21690, 3001 AE Rotterdam;
3. Vereniging Natuur en Milieubescherming Noordrand, p/a Schubertlaan 41, 3052 NL Rotterdam;
4. J. Verstrate, Zwetkade 22, 2636 KE Schipluiden;
5. G. van der Heijden, Rotterdamseweg 259;
6. dhr. of mw. Houweling, Zwetkade 3, Schipluiden;
7. C. Jannink, Zwethkade 8, Schipluiden;
8. D. de Winter, Zwethkade 19, Schipluiden;
9. A. Pronk en A. van Eck, Zwethkade 10 Schipluiden;
10. L. Neef, Zwethkade 14, Schipluiden;
11. S. Lammers, Zwethkade 12, Schipluiden;
12. J.B. Poot, Zwethkade 23, Schipluiden;
13. J. Kruithof en M. Willems, Zwethkade 6, Schipluiden;
14. G. Olgers, Zwethkade 8, Schipluiden;
15. W.H. Walof, Delftweg 280,
16. B. van der Lugt en G.A. Maasdam, Delftweg 335,
17. A. Lindeijer, Delftweg 282,
18. A.D. Peters, Delftweg 278,
19. M. Lammerse en A. de Jong, Kandelaarweg 115,
20. S. den Boer, Delftweg 337,
21. J. van Hurk, Delftweg 300,
22. C. de Hoog, Delftweg 316,
23. W.A. de Hoog, Delftweg 320,
24. J. de Wit, Delftweg 314,
25. W.S. Deurloo, Delftweg 310,
26. C. van Breden, Delftweg 296,
27. R. van Grevenbroek, Delftweg 304,

28. M. Deurloo, Delftweg 306,
29. C.M.A. Beltman en A. Blik, Delftweg 347,
30. C.M. van Breda, Delftweg 353,
31. A.C.M. Bosman, Delftweg 365,
32. R. van Beek, Delftweg 284,
33. S. Bravenboer, Kandelaarweg 123,
34. P.M.A. Keijzer, Kandelaarweg 110,
35. F. Dekker, Kandelaarweg 123,
36. H.P. Bijl, Kandelaarweg 139,
37. G. van de Kas en L.J. van de Helm, Delftweg 254,
38. C.J. Makkus, Delftweg 220,
39. E. Weustink, Delftweg 274, 3046 ND Zweth
40. H.M. Reinders, Delftweg 337, 3046 NH Rotterdam
41. K. Sjerp, Delftweg 355,
42. P. Roodenburg, Delftweg 216,
43. C. Wiltshut, Delftweg 363,
44. F.J. Huizer, Kandelaarweg 137,
45. L. Otte en J. van de Wilk, Kandelaar 123a
46. J.K. Poot, Kandelaarweg 1, 3047 EV Rotterdam;
47. D.R. Koolhaas en M.J. Koolhaas-van Kessel, Delftweg 172, 3046 NC Rotterdam;
48. P. en M. Hoogerbrugge, West Abtspolderseweg 294, 3046 NW Rotterdam;
49. P. Smeele en A. van der Meulen, Rotterdamse Rijweg 60, 3043 BM Rotterdam;
50. Vogel- en vleermuis- en vlinderwerkgroep Noordrand, Meidoornhoek 18, 3053 BB Rotterdam;
51. H.H. van Luyn, Lokhorstlaan 45, 3981 ZC Bunnik;
52. G.A. van der Hooft, gvdhooft@planet.nl;
53. C. de Hoog, Delftweg 316, 3046 NE Rotterdam;

Gedurende bovengenoemde termijn zijn de navolgende mondelinge reacties ontvangen:

54. Dhr. Koolhaas, Delftweg 172, 3046 NC Rotterdam;
55. Dhr. Nijdam, Delftweg 353, 3046 NH Rotterdam;
56. Mw. Pronk, Zwethkade 10, 3046 NV Rotterdam;
57. Ph. Van Engeldorp Gastelaars, Zwethkade 22, 2636 KE Schipluiden;
58. E. Weustink, Delfweg 274, 3046 ND Rotterdam;
59. L. van de Horst, Saenredamplein 23a, 3043 RL Rotterdam;
60. Dhr. Mulder, Delftweg 188, 3046 NC Rotterdam;
61. P. Hoogerbrugge, West-Abtspolderseweg 294, 3046 NW Rotterdam;
62. Dhr. Poot, Zwethkade 23, 2636 KE Schipluiden;
63. W.S. Deurloo, Delftweg 310, 3046 NE Rotterdam;
64. J. van der Wilk, Kandelaarweg 123a, 3047 EV Rotterdam;
65. Mw. Jannink, Zwethkade 8, 3046 NV Rotterdam;
66. Mw. A. Lindeijer, Delftweg 282, 3046 ND Rotterdam;
67. Dhr. van Breda, Delftweg 353, 3046 NH Rotterdam;
68. Mw. E. Rodenburg, West-Abtspolderseweg 42, 3046 NW Rotterdam;
69. Dhr. Van der Eijk, Delftweg 164, 3046 NC Rotterdam;

In het hiernavolgende worden de ingekomen inspraakreacties in de hierboven aangegeven volgorde behandeld. De inhoud van de inspraakreacties wordt samengevat en zakelijk weergegeven. Een aantal inspraakreacties zijn identiek van inhoud en worden om die reden niet separaat besproken.

Behandeling schriftelijke inspraakreacties

Ad 1

1. De deelgemeente Overschie heeft de kennisgeving van de ter inzage legging niet naar ons toegestuurd, dan wel hij is niet door ons ontvangen. Ook na telefonische navraag hebben wij geen aankondiging ontvangen.
2. Op Landgoed De Tempel mag gewandeld worden. Dit is een park met wandelpaden en vijvers met bruggen. In dit park zijn weinig wandelaars te vinden en waarom moet dan een mooi natuurlijk weiland en ongestoord oud landschap veranderd worden in 'natuurgebied', d.w.z. struiken, natte natuur en wandelpaden van natuurmonumenten ?

3. De wijziging zal leiden tot meer criminaliteit en zeker met de wetenschap dat in het landgoed De Tempel de opvang is voor drugsverslaafden en op het landgoed Nieuw Rodenrijs nog eens 35 drugsverslaafden gehuisvest zijn.
4. De kavel waar wij wonen is op dit moment totaal bouwgrond. Het is volkomen onlogisch waarom privé bezit een verandering van bestemming moet krijgen omdat er havenuitbreiding moet plaatsvinden. Wij willen dat de kavel geen bestemmingsplanveranderingen ondergaat.
5. Wij zijn er op tegen dat het beheer aan Natuurmonumenten wordt gegeven. De agrariërs kunnen ook een bloemrijk grasland maken, als zij daarvoor gecompenseerd worden en voor hetzelfde bedrag als Natuurmonumenten krijgt.
6. In de plannen staat een voetpad door het weiland naast ons woonhuis op Delftweg 188. Dit wandelpad loopt achterlangs het Landgoed De Tempel en komt langs Delftweg 164 weer naar de Delftweg. Wij zijn daar op tegen. Langs de Delfweg ligt als een fiets- en voetpad. Door het landgoed zijn vele wandelpaden.
7. De locatie voor woningbouw ten noorden van Hofwijk is onlogisch. De straat verstoort het landschap en geeft licht- en geluidsoverlast voor de natuur. Bovendien is er verband gelegd met de aanlegkosten. Het nieuwe bestemmingsplan is dus niet kostendekkend. Zeker als de inkomsten uit de pacht wegvallen.

Reactie gemeente

1. Op grond van de Inspraakverordening Rotterdam 2005 is er gelegenheid geboden om inspraakreacties in te dienen op het voorontwerpbestemmingsplan. De procedure staat beschreven in voornoemde verordening. Er staat in dat artikel 3:4 van de Awb van toepassing is op inspraak. In artikel 3:12 van de Awb staat aangegeven dat het bestuursorgaan in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen of op een andere geschikte wijze kennis geeft van het ontwerp. De kennisgeving in het huis-aan-huis-blad "De Koerier" voldoet aan voornoemd wetartikel. Hoewel juridisch niet vereist is – als extra service de aankondiging ook persoonlijk bij belanghebbenden bezorgd.
2. Op de plankaart behorende bij het voorontwerp is geen voetpad ingetekend. Het doel van het plan is wel om het gebied beter toegankelijk te maken waardoor in de bestemming 'Natuur' ook voetpaden mogelijk zijn. In deze fase is het nog niet concreet waar het voetpad zal komen te liggen. Dit wordt nog uitgewerkt in een nog op te stellen inrichtingsplan. Voor het overige merken wij nog het volgende op.

Motivering bestemmingsplan

In de PKB "Project Mainportontwikkeling Rotterdam" (hierna: PKB) zijn de ruimtelijke voorwaarden voor een impuls in de economie en de leefomgeving van de Rotterdamse regio opgesteld. Eén van de drie deelprojecten betreft de natuurcompensatie van 750 hectare nieuwe natuur- en recreatiegebied verdeeld over IJsselmonde en een drietal gebieden in de noordflank van Rotterdam. De PKB is op 20 december 2006 in werking getreden en heeft een geldigheidsduur van 15 jaar. In een Planologische Kernbeslissing (PKB) zijn planologische keuzes gemaakt die van nationaal belang zijn. In de PKB is door middel van een 'beslissing van wezenlijk belang' onder meer aangegeven dat de Schiezone een inrichting zal krijgen als recreatief uitlooph gebied en als recreatieve verbinding tussen het stedelijke gebied van Rotterdam en de Groenblauwe slinger. De Schiezone zal een dusdanige inrichting krijgen dat het karakter van deze landgoederenzone wordt versterkt. Hoewel deze passage in de PKB geen concrete beleidsbeslissing (cbb) is, dient een dergelijke keuze in een PKB wel te worden meegenomen in een bestemmingsplan. Ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) (1 juli 2008) behoudt een PKB een dergelijke werking totdat de geldigheidsduur van de PKB is verstreken.

De beslissingen van wezenlijk belang die voorzien in de realisering van 750 hectare natuur- en recreatiegebied bevatten een duidelijke planologische keuze waarin de begrenzing en de hoofdfuncties van de betrokken gebieden concreet zijn aangegeven. In de PKB staat verder dat er moet worden uitgegaan van een beëindiging van bestaande bedrijfsmatige activiteiten op de huidige leest in het plangebied, aangezien deze in de huidige vorm niet verenigbaar zijn met de keuze voor transformatie. Verder is voor land- en tuinbouw schaalvergroting de hoofdstroom qua ontwikkeling voor de komende jaren. Een deel van de agrarische ondernemers zal op termijn het bedrijf beëindigen vanwege het ontbreken van een opvolger of vanwege financiële

redenen. In de Schiezone bevinden zich uitsluitend veebedrijven. De melkveebedrijven zijn kleiner dan gemiddeld in Nederland zodat de agrarische structuur in zoverre ongunstig is. Gezien de ligging van de Schiezone in een sterk verstedelijkt gebied zijn er relatief veel mogelijkheden voor een aan landbouw gerelateerde activiteit.

Realisering van de beslissingen van wezenlijk belang heeft tot gevolg dat de bestaande bedrijven die economisch afhankelijk zijn van agrarische bedrijvigheid, zullen moeten verdwijnen of aanpassen. Een ongewijzigde voortzetting van deze bedrijvigheid verhoudt zich niet met de hoofdfunctie natuur en recreatie. De beslissingen van wezenlijk belang sluiten niet uit dat de in de gebieden woonachtige natuurlijke personen ter plaatse kunnen blijven wonen. Het kabinet onderkent in de PKB dat het gebied al vele generaties lang in agrarisch gebruik is en dat de landbouw de drager is van het huidige cultuurlandschap. De agrariërs hebben niet gevraagd om de steeds groter wordende invloed vanuit het stedelijk gebied, om de uitbouw van infrastructuur, de ontwikkeling van het haven- en industriegebied, noch om de plannen in de PKB.

Voor de economische schade zijn passende vormen van compensatie beschikbaar. De emotionele schade die betrokkenen ondervinden kan met deze vormen van compensatie echter niet worden weggenomen. Het gaat daarbij om gevoelswaarden die van persoon tot persoon zullen verschillen en die betrekking hebben op de band met het gebied en de betrokkenheid met het eigen bedrijf. Het besluit van het kabinet in de PKB beperkt de mogelijkheid van de agrariërs om zelf de koers van het eigen bedrijf te bepalen. Echter ook zonder de PKB zullen ingrijpende veranderingen optreden, zoals het uitgevoerde onderzoek van het Landbouw Economische Instituut (LEI) aangeeft. Het onderzoek wijst op het voortgaan van het proces van bedrijfsbeëindiging en de noodzaak tot schaalvergroting.

In verhouding tot het belang van de realisering van de grootschalige natuur- en recreatiefuncties, kunnen de gevolgen voor de agrariërs echter niet als onevenredig groot worden aangemerkt. Daarbij is mede van belang dat in geval van onteigening van de gronden zal moeten worden overgegaan, de Onteigeningswet en de daarmee samenhangende jurisprudentie een volledige schadeloosstelling garandeert. Waar aankoop van de gronden niet aan de orde is, kunnen getroffen belanghebbenden een beroep doen op planschadevergoeding ingevolge artikel 6.1 van de Wro.

3. Nu reclamant de relatie tussen bestemmingswijziging en de toename van criminaliteit niet nader heeft onderbouwd kan om die reden hier niet worden ingegaan.
4. De bestemming in het voorgaande bestemmingsplan was "Villabebouwing, waarbij het perceel waarop wordt gebouwd voor elke villa afzonderlijk over een lengte van tenminste 17 meter aan de weg grenst en waarbij bestaande tussenruimten niet mogen worden verkleind". Dit bestemmingsplan is in 1957 vastgesteld. In de afgelopen 50 jaar heeft de heer Mulder geen concrete bouwplannen ingediend. Deze bestemming wordt dus conform het huidige gebruik opgenomen in het bestemmingsplan.
5. De gemeente heeft gekozen voor Natuurmonumenten, omdat deze organisatie veel ervaring heeft met de inrichting en het beheer van natuur- en recreatiegebieden. Natuurmonumenten heeft tevens veel ervaring met het betrekken van de lokale initiatieven bij het beheer van hun gebieden. In een nog op te stellen inrichtingsplan van het gebied zal ook de mening van de bewoners worden betrokken.
6. Verwezen wordt naar de reactie onder nr. 2, met als toevoeging dat er ter hoogte van de Delftweg 188 in de Schiezone geen nieuw fietspad komt.
7. De beoogde ontwikkeling voor woningbouw ten noorden van Hofwijk zal geen doorgang vinden en wordt niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Ad 2

1. Indien de agrarische bestemming en het agrarische gebruik onder dwang van Natuurmonumenten overgaat naar natuurbeheer volgens de pachtvoorwaarden en agrarische bedrijfsvoering wordt belemmerd, is dit in wezen een wijziging van het bestemmingsplan waarvoor een artikel 19 procedure nodig is. Deze ontwikkeling is te meer verontrustend daar het ook mogelijk is de hand te lichten met bouwprocedures die in wezen een bestemmingsplanwijziging zijn. In plaats van een regulerende, heeft de bestemmingsplanprocedure deregulerende consequenties. Op het gebied rust een

- voorkeursrecht. Het voortijdig wijzigingen van agrarisch gebruik in natuurontwikkeling is strijdig met de regels en het conserverende doel van het voorkeursrecht.
2. Tijdens de informatieavonden is gebleken dat er geen draagvlak is voor de voorgestelde inrichting en het gebruik. Een bestuurlijke besluitvormingsprocedure die op deze wijze gevoerd wordt, heeft goede kans van slagen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wegens strijdigheid met de principes van goed bestuur, zoals bedoeld in de Awb. Wat uit de tekst naar voren komt is de omschrijving van het gebied met de hoogwaardige kwaliteit van het landschap, cultuurhistorisch waardevol en een belangrijke recreatieve verbindingszone. In feite zijn daarmee de doelstellingen van het plan reeds gehaald en hoeft alleen maar conserverend bestemd te worden.
 3. Het plan lijkt uitvoering te geven aan de provinciale beleidsopvatting dat de agrarische sector kansloos is rond Rotterdam en moet wijken voor 'nieuwe natuur'.
 4. Het huidige PMR gaat aan de uitspraak van de ABRs voorbij. Daarbij zijn de te onteigenen gronden middels een convenant toegekend aan natuurbeheerorganisaties: Natuurmonumenten, Zuid-Hollands Landschap en Staatsbosbeheer. Dit is in strijd met de MMA wetgeving, daar er geen sprake is van openbare aanbesteding en rechtmatige belangenafweging, waarbij ook lokale initiatieven een kans krijgen.
In de parallel lopende bestemmingsplanprocedure aanleg Maasvlakte 2 speelt de koppeling met de 750 ha een rol. Deze wordt ontkend op bestemmingsplanniveau van Maasvlakte 2, maar dient als uitgangspunt en is kaderstellend voor de invulling van de willekeurig gekozen 750 ha natuur- en recreatiegebied. Deze koppeling, bekrachtigd in het borgingskader 'Visie en Vertrouwen' heeft geen enkele juridische status.
 5. Wij pleiten voor handhaving van het bestaande landschap en cultuur. De VTM is tegen nieuwe natuur en tegen beheer door Natuurmonumenten, onteigening van agrarische bedrijven, voortijdig en onrechtmatig beknotten van agrarische bedrijfsvoering, aanleg van willekeurige en nutteloze paden wegens verstoring van weidevogels, belemmering van agrarisch gebruik, risico's voor de sociale veiligheid en volksgezondheid wegens blootstelling van de recreanten aan de uitlaatgassen en herrie van de A13 en woningbouw langs de begraafplaats Hofwijk en langs de Zwethkade. Een algemene provinciale beleidsregel – Landelijk Wonen – is geen argument. Woningbouw lijkt nodig om het beheer door Natuurmonumenten en padenonderhoud te betalen.
 6. Er is onvoldoende rekening gehouden met de onbekende gevolgen van klimaatverandering, verspreiding van exoten in flora en fauna en de noodzaak van aan seizoenen en extreme weersomstandigheden aangepast beheer. De provincie ziet niet toe op de naleving van regels voor waterhuishouding en distelverordening. Er is geen regel gewijd aan het monitoren van het voorgestelde beheer en een inschatting van de gevolgen ervan.
 7. Ook de sociale veiligheid is in het geding. Het fietsen langs de Delftweg kan met een gevoel van veiligheid vanwege de weidse afrasteringen en open zicht. Indien de afrasteringen verdwijnen en de begroeiing hoger wordt, neemt de veiligheid af.

Reactie gemeente

1. Een bestemmingswijziging kan alleen worden gerealiseerd met een bestemmingsplanherziening. Hoewel de artikel 19 WRO procedure niet is teruggekeerd in de Wro en dit instrument nu niet meer kan worden ingezet, zag voornoemde procedure niet op een wijziging van de bestemming, maar op een vrijstelling van het bestemmingsplan. Voor het overige wordt verwezen naar de motivering van ad. 1 onder 2.
2. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 1 onder 2.
3. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 1 onder 2.
4. De bezwaren die worden aangevoerd tegen de inhoud van het PMR kunnen niet aan de orde komen in het kader van de inspraakprocedure van dit bestemmingsplan, omdat de besluitvorming met betrekking tot het PMR al achter de rug is. De keuzes die in het PMR zijn gemaakt dienen hun beslag te krijgen in het voorliggende bestemmingsplan. Voor het overige wordt verwezen naar de motivering van ad. 1 onder 2.
5. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 1 onder 2. Verder wordt nog opgemerkt dat de woningbouw gepland ten noorden van Hofwijk geen doorgang vindt. Ook blijkt uit informatie van Natuurmonumenten dat het gebied thans geen broedgebied is voor weidevogels. Het heeft gezien de ligging (ingeklemd tussen de A13, Schie, Zwethkade en het crematorium) en

- predatiedruk geen kans om een weidevogelgebied te worden. De nadruk in het gebied zal gaan liggen op de botanische waarde, insecten en andere vogelsoorten dan weidevogels.
6. Omdat de gevolgen van de klimaatverandering onbekend zijn kan hier ook geen rekening mee worden gehouden. Het beheer van het gebied is nog niet nader ingevuld. Dit zal door de partijen gebeuren die hiervoor zorg dragen. Het bestemmingsplan is bovendien niet het instrument waar dit aan de orde komt.
 7. Hoewel de exacte invulling en inrichting van het gebied niet aan de orde komt in een bestemmingsplan, zal er bij de feitelijke uitvoering van het plan er alles aan worden gedaan om de sociale veiligheid te waarborgen.

Ad 3

1. Als natuurorganisatie zet de VNMN zich in voor het behoud van de bestaande natuur. Het onderliggende plan voorziet in een totaal andere natuur. Het grasland, nest- en fourageergebied voor weidevogels verdwijnt. Het specifieke voedselaanbod voor de ooievaars en de nieuwe aanwas op landgoed Nieuw Rodenrijs zal afnemen. In feite is hier sprake van aantasting van de reeds aanwezige hoogwaardige biodiversiteit.
2. Fiets- en voetpaden die het gebied op volkomen willekeurige wijze doorsnijden zijn contrair aan de doelstelling 'Natuur'. Wij bestrijden nut en noodzaak van de aanleg van de paden. Een voetpad om landgoed De Tempel heen, is alleen aantrekkelijk voor activiteiten die het daglicht niet verdragen, zoals bij Ruyven.
3. Voor de aanleg van het gewraakte voetpad is constructie van een aantal nieuwe bruggen nodig. De gemeente stelt geen geld beschikbaar voor onderhoud en vernieuwing van de bruggen op landgoed De Tempel, maar wel voor de ontsluiting van een strook weiland, pal langs de A13 in de vuile lucht, stank en herrie van het voortrazende verkeer.
4. Heel Overschie kent de geschiedenis van gifdumpen op het voormalige Speelterrein. Hierover wordt echter geen woord beschreven in de toelichting.
5. Maaien vóór de maand juli is schadelijk voor het insectenleven. Helemaal niet maaien volgens het beleid van Natuurmonumenten wegens kostenbesparing is eveneens ongunstig. De begroeiing wordt de mogelijkheid van een tweede lente ontnomen. De daarop volgende tweede bloei is weer van cruciaal belang voor overlevingskansen van de insecten en de op hen foeragerende vogels.
6. Wij hebben kritiek op de toekenning van het beheer, expliciet en met name aan Natuurmonumenten, waarbij voorbij is gegaan aan lokale initiatieven.
7. Wij achten het voorontwerpbestemmingsplan volslagen ontoereikend, vaag in de doelstellingen en mank aan nut en noodzaak. Het is duidelijk een tekentafelplan, waarbij voorbij wordt gegaan aan de kritiek die tijdens de informatieavonden is geuit. De kosten van de paden en de inkomsten van Natuurmonumenten wordt bekostigd uit de woningbouw naast de begraafplaats. Dit staat haaks op de doelstellingen van een kwaliteitsslag voor natuur en recreatie. De belangen van Natuurmonumenten lijken leidend te zijn geweest bij de opstelling van het voorontwerp.
8. De VNMN acht zich niet gehouden aan de in het borgingskader vastgelegde voorwaarden en ziet de formele bezwarenprocedure met vertrouwen tegemoet. Voor de ondertekening van het Convenant 'Visie en Durf' en het borgingskader 'Visie en vertrouwen' heeft de ondergetekende directeur geen mandaat aan de ledenraad van de Vereniging gevraagd.

Reactie gemeente

1. Verwezen wordt naar de motivering onder ad. 2 onder 5.
2. Naast de al aanwezige fiets- en voetpaden zullen er vanwege de natuur- en recreatiedoelstelling van het bestemmingsplan nieuwe paden worden aangelegd. De feitelijke inrichting van het plangebied op detailniveau vindt echter niet plaats in het bestemmingsplan, maar zal nog worden vormgegeven in een inrichtingsplan. De opmerking met betrekking tot landgoed De Tempel kan niet worden gevolgd vanwege het ontbreken van een motivering ervan.
3. De feitelijke inrichting van het gebied is nog niet bekend en zal aan de orde komen in een nog op te stellen inrichtingsplan.
4. Er is een historisch bodemonderzoek verricht op 19 januari 2007. Verder bodemonderzoek zal plaatsvinden bij de aanvraag om bouwvergunning. Voor het verkrijgen van een bouwvergunning

- moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bouwen ten behoeve van de toegekende bestemming.
5. De feitelijke inrichting op detailniveau en het onderhoud van de natuur komen niet aan de orde in het bestemmingsplan, maar zullen nog worden uitgewerkt. De opmerkingen worden ter kennisgeving aangenomen.
 6. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 1 onder 5.
 7. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 1 onder 2. Verder zal de beoogde woningbouw ten noorden van Hofwijk geen doorgang vinden.
 8. Wij nemen de mededeling voor kennisgeving aan.

Ad 4 t/m 45

1. De mogelijke bouwlocatie 2 is volgens ons strijdig met de doelstelling van het bestemmingsplan en het Masterplan. De planning van de huizenrij aan de rand van de begraafplaats loopt dwars door de strook groen heen. Evenmin is er een afweging in het bestemmingsplan opgenomen over de beoogde woningbouw. Behalve de huizenrij zal er een weg en verlichting moeten komen, hetgeen nog meer afbreuk doet aan de openheid van het landschap die het nu heeft en die het volgens het bestemmingsplan zal moeten hebben. Daarnaast is het opgeven van deze bouwlocatie gewenst om de piëteit rond de begraafplaats te bewaken. In de eerder gehouden informatiebijeenkomsten is gesproken over max. 10 woningen, in het bestemmingsplan wordt dat nu verhoogd naar 15. Wij vragen u de mogelijke bouwlocatie te laten vervallen ten gunste van het open en groene landschap.
2. Volgens het Masterplan loopt de overgangzone tot aan de Berkelse Zweth. Dit is onjuist. De zone loopt tot aan boerderij Driebergen.
3. Volgens het Masterplan worden middels stedenbouwkundige randvoorwaarden eisen gesteld aan de hoogte, omvang, hoeveelheid en exacte locatie van de woningen. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft alleen een maximale inhoud en een maximum aantal aan. Met deze randvoorwaarden is het onmogelijk om 'hoogwaardige bebouwing' te maken, die het huidige landschap versterkt.
4. In het bestemmingsplan staat aangegeven dat de wijzigingsbevoegdheid en dus het bouwen van maximaal 15 woningen pas kan worden toegepast als het natuur- en recreatiegebied in de Schiezone is ontwikkeld. Wanneer is het recreatiegebied ontwikkeld? De randvoorwaarden voor het overgaan tot het bebouwen van de weilanden zijn voor ons niet inzichtelijk.
5. Wat zijn de milieunormen met betrekking tot fijnstof en geluid afkomstig van de A13 en het crematorium op deze locatie?
6. Door de geplande woningen in het buurtschap De Zweth met een bebouwingspercentage van 40% is er geen sprake meer van transparantie. Zowel de Schie als de weilanden achter het dorp zullen niet langer zichtbaar zijn. Deze transparantie heeft niet alleen te maken met het bebouwingspercentage, maar ook met de toe te passen hoge erfafscheidingen. Bij locatie 4 wordt bijv. uitgegaan van een bebouwingspercentage van 10%. Met de huidige bebouwing is het zicht op de Schie en de transparantie van de bebouwing al minimaal en vooral aanwezig ter hoogte van bouwlocatie 3. Het bebouwen van bouwlocatie 3 geeft ook technische problemen die de direct aangrenzende bebouwing zware schade kunnen toebrengen en wellicht onoverkomelijk zijn. Het gaat hier om een dijklichaam, het gaat om het afgraven van zwaar vervuilde grond. Bovendien zijn de percelen niet heel diep en om er drie woningen met tuin en eigenparkeergelegenheid te situeren, is wel heel optimistisch. Waarom wordt er bij de ene locatie uitgegaan van 40% bebouwing en bij de andere 10%? Tevens wordt een precedent geschapen om de bestemming van ieder perceel te voorzien van een schuur of niet als woonhuis bestemde bebouwing te wijziging in een woonbestemming.
7. Hoe stelt u zich voor de riolering aan te leggen en het bestaande perssysteem te verbeteren? De capaciteit van de huidige persleiding is veel te laag en zal met de uitbreiding van woningen nog meer overlast geven.
8. In de buurtschap De Zweth is nu een parkeerplaats aanwezig van 16 plekken. Ter hoogte van deze parkeerplaats is het volgens het voorontwerp mogelijk in de toekomst 4 woningen te bouwen. Dit betekent 4 afritten. Hierdoor zijn er nog 10 plekken over. De parkeernorm is tegenwoordig 1 op 1,7 en is 2 auto's per woning een reëler gemiddelde om mee te werken. Met het bouwen van 9 extra woningen betekent dit 18 extra auto's. Wij gaan ervan uit dat er één auto op het eigen erf staat, wat overigens niet is vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit houdt in dat er 9 extra auto's in de openbare ruimte komen te staan. Terwijl er voor de inritten naar de woningen als 4 plekken komen te vervallen. Dit betekent dus een tekort van 15 parkeerplaatsen.

9. Op locatie 1 staan 3 of 4 huizen gepland. Naar onze mening zijn er dit teveel. Om de huidige en toekomstige parkeerproblemen van De Zweth op te lossen, moet dit ten koste gaan van een aantal nieuwe woningen. Dit vraagt om een gedetailleerd bestemmingsplan waarin de parkeerproblematiek van De Zweth is opgelost.
10. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een bebouwingspercentage van 40% en een woning met kap. Met deze beknopte richtlijnen is het mogelijk woningen te bouwen in een stijl die niet past bij de historische en landschappelijke omgeving.
11. Kunnen wij ervan uitgaan dat er geen lantaarnpalen worden geplaatst langs het fietspad, aangezien het hier gaat om dagrecreatie. Verlichting is in strijd met het doel van de bestemming.
12. In het voorontwerpbestemmingsplan is de locatie van de fietsbrug en het fietspad niet nader omschreven. Overleg met de bewoners over de precieze toelichting is toegezegd door dS+V.
13. Het geplande voetpad over de Zwethkade loopt over particuliere grond en doorsnijdt daarmee de voortuinen.
14. De doorgaande fietsroute biedt ook mogelijkheden voor minder gewenste types/criminelen.
15. De eventuele nieuwe bewoners en de toekomstige dagrecreanten zullen zorgen voor een toename van auto's die ergens geparkeerd moeten worden. Moeten er voor dagrecreanten geen parkeervoorzieningen worden gerealiseerd langs de Westabbspolderseweg?
16. 'Bestemming van openbaar nut'. Deze ambtelijke term is voor ons burgers niet duidelijk. Wij kunnen geen bezwaar maken op iets wat onduidelijk is gesteld.
17. Het verbaast ons dat het speeltuintje is ontruimd in opdracht van het OBR. De reden hiervan zou zijn – volgens de uitvoerenden – de bouw van nieuwe woningen.

Reactie gemeente

1. De beoogde woningbouw ten noorden van Hofwijk zal niet doorgaan en wordt om die reden niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
2. Deze inspraakprocedure is bedoeld om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Het Masterplan is op 2 oktober 2007 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam en hierop kan om die reden dan ook niet meer inhoudelijk worden ingegaan.
3. Naast het bestemmingsplan dient een bouwplan ook te worden getoetst aan redelijke eisen van welstand (verwezen wordt naar artikel 44 van de Woningwet). De welstandsnota bevat eisen met betrekking tot het uiterlijk van een bouwwerk in relatie tot de omgeving.
4. De wijzigingsbevoegdheid zal niet worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
5. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft geen betrekking op uitbreidingen dan wel andere ontwikkelingen met betrekking tot het crematorium en de A13. Om die reden behoeven de luchtkwaliteitsaspecten hiervan niet te worden meegenomen in dit bestemmingsplan. De grenswaarden met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn overigens opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer. De uitvoeringsregels zijn opgenomen in algemene maatregelen van bestuur.
6. De bedoeling is om het lint te verdichten en zo de kwaliteit van het lint te vergroten. Nieuwe bouwplannen dienen te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen.
7. Aspecten met betrekking tot riolering worden niet geregeld in een bestemmingsplan. Om die reden wordt hier niet verder op ingegaan.
8. Een bouwplan zal moeten voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Omdat nog onbekend is hoe de woningbouw wordt ingevuld kan nog niet getoetst worden aan de parkeernormen en kunnen nog geen exacte aantallen worden genoemd.
9. Het exacte aantal parkeerplaatsen zal aan de orde komen bij de aanvraag om bouwvergunning.
10. Verwezen wordt naar de motivering onder 3.
11. In het kader van de verkeersveiligheid is het aannemelijk dat er her en der ook lantaarnpalen worden geplaatst. De feitelijke gedetailleerde inrichting van het plangebied komt echter niet aan de orde in het bestemmingsplan. Hier zal in een nog op te stellen inrichtingsplan aandacht worden besteed.
12. Deze aspecten komen niet aan de orde in het bestemmingsplan, maar worden opgenomen in een nog op te stellen inrichtingsplan van het gebied. Hierin zal ook de mening van de bewoners worden betrokken.
13. De exacte ligging van voet- en fietspaden is nog niet bekend en zijn ook niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Dit zal nader worden vormgegeven in een nog op te stellen inrichtingsplan van het gebied.

14. Door middel van een bestemmingsplan kunnen geen personen worden geweerd gebruik te maken van het fietspad.
15. De Westabbspolderseweg betreft een doorgangsroute voor het verkeer en geen recreatieve eindbestemming. Om die reden zullen er geen parkeerplaatsen worden opgenomen.
16. De bestemming 'Voorzieningen van openbaar nut' heeft betrekking op voorzieningen ten behoeve van gas-, water- en elektriciteitsdistributie. Hiermee worden nutsvoorzieningen bedoeld.
17. De feitelijke ontruiming van een speeltuintje komt niet aan de orde in een bestemmingsplan. Om die reden wordt hier niet verder op ingegaan.

ad 46

1. Ik verzoek u het voorontwerp aan te vullen met een inhoudelijke paragraaf waarin De Zweth als ecologische zone wordt bestemd. De Zweth wordt daarmee tevens onderdeel van de ecologische verbindingszone die reeds in het gebied van de gem. Rotterdam als zodanig wordt erkend: de polder Schieveen, de Ackerdijkse plassen en de groengebieden langs de Rotte.

Reactie gemeente

1. Het plangebied van De Zweth betreft geen ecologische zone en wordt om die reden ook niet als zodanig bestemd.

Ad 47

1. De deelgemeente Overschie heeft de kennisgeving van de terinzagelegging niet naar ons toegestuurd, dan wel hij is niet door ons ontvangen.
2. In het voorontwerp is natuur geen hoofddoel, maar recreatie. De ontbrekende factoren voor verantwoord recreëren zijn niet opgenomen in het plan. Het landschap dreigt te worden aangetast middels de nieuwe nieuwbouwlocaties.
3. Een gedeelte van ons perceel is nu aangeduid als natuurgebied. Daartegen hebben wij bezwaren. Wij hebben geen enkele behoefte om particulier te laten inrichten volgens de beschrijving in de bestemmingsplanregels.
4. Perceel 2028 is ook in particulier bezit. Dat heeft de bestemming 'groen' meegekregen. Wij hebben bezwaar tegen deze bestemming, vanwege de bijbehorende beschrijving, waaronder openbare nutsvoorziening, fiets- en voetpaden, etc. aangezien een dergelijke bestemmingswijziging de eigenaar benadeeld.
5. De ons omringende gronden hebben de bestemming 'natuurgebied' gekregen. Wij vinden in het plan geen maatregelen waarmee onze privacy en onze veiligheid wordt hersteld, dan wel gewaarborgd. Wij hebben bezwaar tegen het ontbreken van dergelijke maatregelen.
6. In het bestemmingsplan staat aangegeven dat het landgoed Nieuw Rhodenrijs is opengesteld voor wandelaars. Dat is onjuist. De bestemming voor dit landgoed is zonder bestemmingsplanprocedure omgezet in opvang voor daklozen. Daar tekenen wij bezwaar tegen aan. Het huidige gebruik ervan is in strijd met deze bestemming en maakt de bestemming 'natuurgebied' onmogelijk. Nog afgezien van de mogelijke strijdigheid met de status van rijksmonument, worden wij door elke vorm van uitbreiding nog meer onevenredig belast dan nu het geval is. In het belang van het behoud van het karakter ligt het voor de hand de bebouwing wel een maatbestemming te geven.
7. Het onder 6 gestelde geldt ook voor landgoed De Tempel.
8. De huidige leefomgeving in de Schiezone met van oudsher veel natuur en recreatie staat onder druk van met name, de A13, Rotterdam Airport, ongewenst verkeer, de komst van de opvang van daklozen met een justitieel verleden die kampen met verslavingsproblematiek en psychische en psychiatrische zorg behoeven, het beleidsmatig beperken van met name de particulieren en agrariërs die vaak al generaties lang uit eigen zak investeren in de Schiezone, het uitblijven van nodige investeringen in dit gebied vanuit de gemeente, niet optreden vanuit de (deel)gemeente tegen de ongewenste bedrijvigheid en verwaarlozing die de omgeving verrommelen, aan het voorbijgaan van de belangen en bezwaren van de betrokken bewoners. Geen van deze punten is opgenomen in de plannen.
9. Het plan vormt een bedreiging voor onze rust en recreatiemogelijkheden, omdat het plan voorziet in het beschikbaar stellen van onze rust en recreatiemogelijkheden aan derden. Daarmee worden wij benadeeld.

10. In de uitwerking blijft de mogelijkheid onbenut om de Delftweg te versmallen voor het autoverkeer (bijv. 1 baan met passeervakken) en de gewonnen ruimte te benutten voor een vrijliggend voetpad en een vrijliggende fietspad. Ook vinden wij de overweging nergens terug om de Delftweg weer te voorzien van bomen.
11. Wij herkennen de behoefte aan nieuwe wandelpaden totaal niet. Wij ervaren de aanleg van nieuwe wandelpaden in een nu nog enigszins afgeschermd gebied juist als een aantasting van deze gebieden evenals een aantasting van onze privacy. Er staat ook niets opgenomen over vuilnisbakken om de vervuiling die recreatie met zich mee brengt tegen te gaan.
12. Er staan in de uitwerking geen plannen opgenomen over de autowegen, terwijl deze zeer bepalend zijn voor het karakter van de Schiezone.
13. Er staan geen snelheidsbeperkende maatregelen opgenomen voor het verkeer over de Delftweg.
14. Het landschap vertelt het verhaal van hard werken door onze voorouders om de ongezonde moerassen droog te leggen en te zorgen voor een goede structuur. In uw plannen staat het aanleggen van nieuwe moerassen opgenomen. Wij vinden dat niet wenselijk.
15. Wij zijn er op tegen dat het beheer aan Natuurmonumenten gegeven wordt.
16. De locatie voor woningbouw ten noorden van Hofwijk is onlogisch. De straat verstoort het landschap en geeft licht- en geluidsoverlast voor de natuur. Bovendien is er verband gelegd met de aanlegkosten. Het nieuwe bestemmingsplan is dus niet kostendekkend, zeker als de inkomsten uit pacht wegvallen.

Reactie gemeente

1. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 1 onder 1.
2. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 1 onder 2. Verder wordt nog opgemerkt dat de wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot de beoogde woningbouwlocatie ten noorden van Hofwijk niet zal worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
3. De plankaart zal hierop worden aangepast.
4. Deze bestemming komt overeen met de feitelijke situatie, namelijk een groenstrook. Van de realisatie van een wandel- of fietspad zal geen sprake zijn.
5. De maatregelen die reclamant aanhaalt kunnen niet worden geregeld in een bestemmingsplan.
6. In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan kan geen bezwaar worden gemaakt tegen een eerdere planwijziging. De nu bestaande feitelijke situatie is in dit bestemmingsplan opgenomen. Er is een maatbestemming opgenomen voor Nieuw Rhodenrijs. Er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen opgenomen voor het bestaande hoofdgebouw. Het nieuwe gebouw zal zo goed mogelijk worden ingepast in het bestaande landschap.
7. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 47 onder 6.
8. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 1 onder 1. Opmerkingen en bezwaren met betrekking tot Rotterdam Airport en daklozen kunnen niet aan de orde komen in het kader van dit voorontwerpbestemmingsplan. Rotterdam Airport ligt buiten het plangebied. De problematiek met betrekking tot daklozen kan niet worden geregeld in een bestemmingsplan.
9. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 1 onder 1.
10. Er bestaat vooralsnog geen reden om de Delftweg te versmallen voor het autoverkeer. Mocht dit in een later stadium onverhoopt wel nodig zijn dan kan de feitelijke inrichting van de weg worden aangepast. De voorziening van bomen wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.
11. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 1 onder 1. Verder wordt nog opgemerkt dat de feitelijke plaatsing met betrekking tot vuilnisbakken niet kan worden geregeld in een bestemmingsplan.
12. Er zijn geen plannen voor uitbreiding van het wegennet. Om die reden is er ook niets over opgenomen in het bestemmingsplan.
13. De feitelijke inrichting en het inzetten van snelheidsbeperkende maatregelen kunnen niet worden geregeld in en afgedwongen via een bestemmingsplan.
14. In het bestemmingsplan wordt niets aangegeven over moerassen in het plangebied.
15. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 1 onder 5.
16. De beoogde woningbouwlocatie zal niet worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 48

1. De Schiezone beantwoordt in de huidige staat geheel aan de doelstellingen van het RR2020 en de Nota Ruimte en zou zo moeten blijven.
2. Het is volkomen onlogisch de havenuitbreiding te koppelen aan de vernietiging van mooi en historisch landschap ten noorden van Rotterdam en onteigening van agrarische bedrijven, zoals de onze.
3. Natuurmonumenten wordt genoemd als toekomstige beheerder. Waarom zijn zij de enigen en worden andere initiatieven, bijv. van vaste pachters en grondeigenaren niet onderzocht? De agrariërs kunnen ook een bloemrijk grasland maken, als zij daarvoor gecompenseerd worden. Natuur is immers geen hoofddoel in de Schiezone, wel recreatie en daar dragen wij aan bij.
4. Voor onze bedrijfsvoering zijn wij afhankelijk van het – extensief – agrarisch gebruik van de gepachte gronden. Het is nog maar de vraag of Natuurmonumenten vanwege haar beleid geen belemmeringen opwerpt voor onze bedrijfsvoering. In dat geval is er sprake van planschade.
5. Het is onduidelijk waarom verontreinigende stukken grond bij De Zweth niet aangepakt worden en toch binnen het plangebied liggen.
6. Er zijn geen plannen van de bewoners om een verandering van de bestemming aan te vragen. Het gebied staat niet 'onder druk'. Kleinschaligheid en geborgenheid zijn kenmerken, zoals in Midden Delfland. Een reden om het zo te laten.
7. In het Masterplan staat een voetpad over de dijk langs ons huis. Wij zijn daar op tegen. Aan de overkant ligt al een fiets- en voetpad. Het is beter de West Abtspolderseweg recht door te trekken met een fietsbrug over de Zweth. Bovendien wordt het broedgebied van weidevogels verstoord.
8. De locatie voor woningbouw ten noorden van Hofwijk is onlogisch. De straat verstoort het landschap en geeft licht- en geluidsoverlast voor de natuur. Bovendien is er een verband gelegd met de aanlegkosten. Het nieuwe bestemmingsplan is dus niet kostendekkend, zeker als de inkomsten voor Rotterdam uit agrarische pacht wegvallen.

Reactie gemeente

1. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 1 onder 2.
2. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 1 onder 2.
3. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 1 onder 5.
4. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 1 onder 2.
5. Er is geen ontwikkeling beoogd. Bij evt. bouwplannen dient er altijd een bodemonderzoek te worden overlegd, alvorens een bouwvergunning kan worden verleend. Aan de hand van het bodemonderzoek zal worden gezien of er maatregelen nodig zijn.
6. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 1 onder 2.
7. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 4 t/m 45 onder 13.
8. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 4 t/m 45 onder 1. Er is overigens geen verband tussen de beoogde woningbouwlocaties in het plangebied en de kostendekking van de aan te leggen natuur. De kosten voor de ontwikkeling van natuur- en recreatiegebied zullen worden gedragen door de gemeente Rotterdam, Stadsregio Rotterdam, provincie Zuid-Holland en het rijk.

Ad 49

1. De mogelijkheid om groen toe te voegen door een bestemmingsverandering van de Speelmanlocatie wordt niet benut. Door de woningbouw zal de hoeveelheid groen zelfs verminderen.
2. Door de recreatieve voorzieningen neemt de landschappelijke kwaliteit niet toe. Een aantrekkelijk landschappelijk element, de open weide tussen de begraafplaats en de Berkelse Zweth, wordt aangetast, zowel door de recreatieve voorzieningen als door de woningen. Die worden omschreven als 'woningen die de landschappelijke structuur versterken. Een doorzichtige goocheltruc: in feite tasten ze die structuur alleen maar aan door het weiland te verkleinen, behalve woningen ook een ontsluitingsweg met keerlus en parkeerfaciliteiten te introduceren en een aantrekkelijk element als de boerderij Driebergen te isoleren.
3. Door de geringe omvang van het gebied en de hoge geluidsbelasting is de bruikbaarheid van de toegevoegde voorzieningen gering. Hierdoor krijgt het voorgestelde netwerk van fiets- en wandelpaden een geforceerd karakter, wat nog een geaccentueerd wordt door overbodige doublures als een pad langs de Berkelse Zweth (ligt er al aan de overkant) en een brug (vlakbij de bestaande).

4. Het verbeteren van de langzaamverkeerroute naar de Ackerdijkse plassen wordt als doel opgenomen, maar nergens wordt vermeld hoe dat zou moeten worden bereikt, en wij kunnen ons ook niet voorstellen hoe dat zou kunnen zonder zeer kostbare ingrepen.

Reactie gemeente

1. De Speelmanlocatie zal net als in het vorige plan een bedrijfsbestemming krijgen, aangezien het onderdeel uitmaakt van het bedrijventerrein. Wel is beoogd om de kwaliteit in het gebied te verhogen door bedrijven in een lagere milieucategorie toe te staan. Tevens zal dit perceel een groene inpassing krijgen.
2. Wij nemen deze mening voor kennisgeving aan.
3. Wij nemen deze mening voor kennisgeving aan.
4. De daadwerkelijke uitvoering van een langzaamverkeerroute kan niet worden geregeld in een bestemmingsplan. Dit zal pas bij de uitvoering van het bestemmingsplan aan de orde komen.

Ad 50

1. Wij zouden graag zien dat in de Schiezone de natuur(waarden) worden gehandhaafd c.q. verbeterd en/of worden uitgebreid met bij voorkeur natte natuur rond de harde kernen Landgoed/Vleermuisreservaat De Tempel/Nieuw Rhodenrijs en Begraafplaats/Crematorium Hofwijck. De Schiezone is uitermate geschikt voor natte natuur en kan daardoor tevens deels als waterberging fungeren. Voorts vormt de natte natuur in de Schiezone een prima ecologische verbinding tussen de gebieden ten westen ervan (Noordpunt Oost Abtspolder, Kandelaar, beschermd stadsgezicht/poldergebied bij Overschie met voormalig Hof van Cyrene en Veerhuis) en ten oosten ervan (Polder Schieveen, Ackerdijkse plassengebied).
2. Er dient maar een beperkt aantal fiets- en wandelpaden te worden aangelegd in de Schiezone. Enerzijds om de kwetsbare natuur te ontzien en anderzijds omdat de Schiezone smal van omvang is.
3. Wij willen graag zien dat er in de Schiezone langs de rijksweg A13 natuurvriendelijke geluidsschermen worden geplaatst. Bijv. van riet of van wilgentenen. Ook kan worden gedacht aan vogelvriendelijke schermen waartegen klimop kan worden aangeplant.
4. Loodsen, schuren, dressuurvelden voor paarden, paardenboxen, milieuonvriendelijke bedrijven, onduidelijke bedrijfjes, etc. zouden moeten worden beperkt c.q. worden verwijderd in de Schiezone.
5. Wij willen graag 2 ecologische verbindingen voor dieren onder de rijksweg A13 door (faunapassages) en een fiets/wandelverbinding over de rijksweg A13 heen naar Schieveen/Ackerdijk ter hoogte van landgoed De Tempel/Nieuw Rhodenrijs.
6. Wij pleiten voor beheer van het gebied door een grote, deskundige natuurbeschermer, zoals de Vereniging voor Natuurmonumenten.
7. Wij willen graag zien dat ernstig rekening wordt gehouden met bestaande natuurwaarden (o.a. vleermuisreservaat De Tempel met 6 soorten vleermuizen, vogels, vlinders, kleine zoogdieren in de gehele Schiezone), bestaande verbindingroutes voor vleermuizen, oude (dode) bomen met holtes, spleten en gaten (verblijfplaatsen voor vleermuizen, vogels, nachtvlinders en tevens voedselbronnen).
8. Wij willen graag zien dat er een ecologisch maaibeleid komt in de gehele Schiezone in verband met de weidevogels. In dit verband pleiten wij tevens voor een algeheel verbod op het gebruik van bestrijdingsmiddelen.
9. Wij zouden graag zien dat er zoveel mogelijk natuurlijke oevers worden aangelegd. Voorts zouden de (te) hoge randen van de Delftweg en Rotterdamseweg aan de Schiezijde natuurvriendelijker moeten worden gemaakt, zodat egels, muizen en jonge watervogels zonder problemen van de weg op de oever kunnen komen.
10. Wij verzoeken u de door ons verrichte inventarisatierapporten te betrekken bij de plannen. Het gaat vooral om de vleermuis- en vogelinventarisaties.

Reactie gemeente

1. De inrichting van het plangebied zal worden opgenomen in een nog op te stellen inrichtingsplan. In het inrichtingsplan is ook aandacht voor de wijze waarop natuurwaarden verbeterd worden en hoe het gebied beheerd zal worden.
2. Verwezen wordt naar de motivering onder ad 4 t/m 45 onder 13.

3. Eventuele geluidsschermen langs de A13 maken geen onderdeel uit van dit plan. Om die reden wordt dit niet verder besproken. Tevens zijn geluidsschermen om milieutechnische redenen niet noodzakelijk.
4. Voor bedrijven die voorkomen in het plangebied geldt in het algemeen dat voortzetting zich niet verhoudt met de hoofdfunctie natuur en zijn er geen uitbreidingen mogelijk.
5. Een evt. ecologische verbinding voor dieren onder de A13 komt niet aan de orde in dit bestemmingsplan. Om die reden wordt dit niet verder besproken.
6. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 1 onder 5.
7. Met de uitvoering van het bestemmingsplan zal uiteraard rekening worden gehouden met bestaande natuurwaarden.
8. Ecologisch maaibeeld komt niet aan de orde in een bestemmingsplan. Dit kan evt. worden besproken met de uitvoerder en de beheerder van het plan.
9. De inrichting van het plangebied zal worden opgenomen in een nog op te stellen inrichtingsplan.
10. Wij zullen zoveel mogelijk inventarisaties betrekken bij de uitvoering van de plannen.

Ad 51

1. De bestemmingswijziging maakt de waarde van dit ongeveer 2.200 m² grote perceel deel van het kadastraal gedefinieerde Overschie A1945, waardeloos voor de eigenaar. Elk verder gebruik van het perceel als privétuin of als kweekplaats voor planten en struiken wordt door deze bestemmingswijziging onmogelijk gemaakt. De eigenaar van het perceel blijft wel aansprakelijk voor de kosten verbonden, zoals de aan de WOZ-waarde gekoppelde belastingaanslagen en de door het Waterschap aan de WOZ gekoppelde bijdrage, aan het eigendom van het perceel.
2. De actie van de gem. Rotterdam om bestemmingsplanwijzigingen te gebruiken om percelen waardeloos te maken voor de huidige eigenaren, teneinde in de toekomst de percelen goedkoop te kunnen verwerven ervaren wij als machtsmisbruik van de gemeente.

Reactie gemeente

1. Abusievelijk is een gedeelte van het perceel (kadastraal bekend als Overschie, sectie A, 1945) bestemd als 'natuur'. Dit gedeelte zal gewijzigd worden in de bestemming 'tuin'.
2. Verwezen wordt naar de reactie onder ad. 1 onder 2.

Ad 52

Als ik het goed begrijp zal onder andere de bestemming 'bijzondere doeleinden' met de aanduiding 'horecabedrijf toegestaan' veranderen in 'wonen'. Thans is de voornaamste functie van "Het Leeuwenhof" woonfunctie, al zijn op het boeren erf en de aangrenzende – jaarlijks door ons te pachten – weilanden, nog agrarische activiteiten gaande: een zgn. hobby-boerderij met boerenmoestuin, paarden en schapen. Het zou jammer zijn als formeel de bestemming ten dienste van sociale, culturele en educatieve doeleinden met evt. een horeca-optie zou verdwijnen. Het RM leent zich voor zo'n bestemming, natuurlijk bijzonder goed. Dit natuurlijk zonder het monumentale karakter aan te tasten. Men zou bijv. aan een kleinschalige zorgboerderij kunnen denken. Hoe dan ook, ik denk dat bij de voorgestelde beperking op de nu nog vigerende bestemming planschade zal ontstaan. Te meer omdat het boerenhuis met erf precies onder de aanvliegroute van Rotterdam Airport ligt.

Reactie gemeente

Het huidige gebruik van de locatie is opgenomen in het bestemmingsplan. Nu reclamant geen concrete plannen heeft ingebracht voor een andere invulling van het gebied kan dit niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan.

Ad 53

1. Hiermee maak ik bezwaar tegen de naam die door u wordt gebruikt op het geplaatste bord met naamplaats aanduiding, te weten: Zweth. Dit dient te luiden DE ZWETH. Ik verzoek u dan ook de bewuste borden te corrigeren en uw voorontwerp te wijzigen (punt 3.4.5 stadsgezichten en monumenten).
2. Hiermee maak ik bezwaar tegen uw weergave genoemd in 3.5.2 infrastructuur, verkeersmaatregelen Delftweg/Rotterdamseweg. De doseerinstallatie staat niet afgesteld op

een voertuig per halve minuut maar op een aantal seconden. Dus tijdens de spits rijden veel meer motorvoertuigen op de Delftweg in de buurtschap De Zweth dan destijds is aangegeven. Wat wordt verstaan onder negatieve neveneffecten? De 30 km zone, de voorrangsregels en vrachtwagenverbod worden met voeten getreden. Dit is een gevolg van het feit dat er bijna geen politiecontrole is.

3. Planbeschrijving 4.2.1 netwerk van fiets- en wandelpaden. Welke van de bestaande fietspadborden worden er geplaatst, type G11, G12A of G13 ?
4. Wat wordt er gedaan aan de paardrijders die de fiets- en wandelpaden in gebruik nemen en vervuilen door de uitwerpselen niet op te ruimen.
5. 4.3.2 Woningen aan de Delftweg en Zwethkade. Hoe stelt u zich voor de riolering aan te leggen en het bestaande perssysteem te verbeteren ?
6. Tuinen. Perceel 2385 heeft steeds in het bestemmingsplan als agrarisch gebied te boek gestaan, evenals de aangrenzende percelen deel uitmakend van een groter agrarisch weidegebied.
7. In het verleden is een verzoek ingediend om op dit stuk grond een bungalow te plaatsen. Dit is echter op grond van het bestemmingsplan afgewezen. Toch wordt elk jaar weer voor de WOZ heffing een aanslag opgelegd die niet is gebaseerd op de agrarische waarde.
8. Ik heb moeten vaststellen dat nu de percelen onbebouwd en niet behorend bij woonhuizen, zijn ondergebracht onder het hoofd tuinen (geel gekleurd met letter T) en niet bij agrarisch gebied (geel gekleurd met letter A). Ik verzoek u dit voor de betreffende percelen in uw nieuwe opstelling bestemmingsplan te wijzigen.
9. Op de laatste bijeenkomst is door mij gevraagd wat moet worden verstaan onder 'onderhoud uit te voeren door Natuurmonumenten'. Hierop heb ik tot op heden geen antwoord gekregen. Als dit gaat gebeuren zoals nu op het stuk aan De Zweth te Schipluiden, met hoog gras en veel onkruidzaad, waardoor de aangrenzende percelen overwoekerd worden, is dit onaanvaardbaar.

Reactie gemeente

1. De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.
2. De verkeersmaatregelen die zijn getroffen kunnen niet met een bestemmingsplan worden afgedwongen. De controle hierop dient te worden uitgevoerd door de politie.
3. De exacte invulling van het plangebied en de plaatsing van verkeersborden zijn nog niet bekend en zijn om die reden ook niet opgenomen in het bestemmingsplan. Dit zal nog nader worden vormgegeven in een nog op te stellen inrichtingsplan.
4. De naleving van verkeersregels dan wel de genoemde bezwaren kunnen niet worden geregeld in dan wel worden afgedwongen via een bestemmingsplan.
5. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 4 t/m 45 onder 7.
6. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 1 onder 2.
7. WOZ-heffingen komen niet tot stand via een bestemmingsplan. Om die reden kan niet verder worden ingegaan op het genoemde bezwaar.
8. De gronden worden niet meer ten behoeve van agrarische doeleinden gebruikt. Om die reden is het huidige gebruik opgenomen.
9. De nadere invulling hiervan is nog niet bekend.

Behandeling mondelinge inspraakreacties

Ad 54

De percelen met kadastraal nummer 2028 (A) en 1945 staan niet juist aangegeven. Een deel is daar aangegeven als natuurgebied wat tuin zou moeten zijn.

Reactie gemeente

Abusievelijk is het perceel verkeerd bestemd. Dit zal worden aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.

ad 55

1. Hoe wil men nieuwbouw creëren aan de waterkant terwijl de oudbouw niet op orde is ? Met name het ontbreken van riolering.

2. Aan de andere kant van de Delftweg bij W1/40 is een gedeelte verontreinigd met asbest. 15 jaar geleden zijn de mensen daar afgestuurd. Nu wil de gemeente daar nieuwbouw opzetten. Hoe wordt dit opgelost ?

Reactie gemeente

1. De bedoeling is om het lint te verdichten en zo de kwaliteit van het lint te vergroten. Het aspect riolering komt niet aan de orde bij een bestemmingsplan. Dit zal op bouwplanniveau worden geregeld.
2. Het aspect asbest en andere eventuele bodemverontreiniging zal nauwgezet aan de orde komen bij de aanvraag om bouwvergunning. In die fase zal een bodemonderzoek dienen te worden aangeleverd. Verder wordt verwezen naar de motivering van ad. 3 onder 4.

Ad 56

1. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de Zwethkade openbaar voetpad zal worden. De Zwethkade is echter grond van alle eigenaren die daar wonen.
2. Reclamant spreekt haar ongerustheid uit over het feit dat het voetpad nu fietspad wordt. Het fietspad wordt brompad. Hiermee haalt de gemeente een stuk criminaliteit naar de Zwethkade, omdat het aansluit op de brug over de Berkelse Zweth. Dit is doorgang voor een ieder die daar ongenodigd is.

Reactie gemeente

1. De Zwethkade heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'verblijfsgebied'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor verkeers- en verblijfsruimte, groenvoorzieningen, etc. Verwezen wordt naar artikel 14 van het bestemmingsplan. De nadere inrichting is niet geregeld in het bestemmingsplan, maar zal in een nog op te stellen inrichtingsplan worden opgenomen.
2. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 45 onder 14.

Ad 57

1. Er komt een brug over De Zweth met een aansluiting op een fiets- en/of wandelpad. Dat gaat waarschijnlijk door in een gedeelte wat eveneens zwaar verontreinigd is en waar op het ogenblik veel duivenhouders zitten. Dit komt uit op een fietspad vlak bij de nieuwe brug. Bij de nieuwe brug wordt vaak in drugs gedeald. De omwonenden zijn bang voor criminaliteit aan beide zijden van De Zweth. Reclamant vraagt zich af of de gemeente over de aansluiting van beide paden contact heeft gehad met de gemeente Schipluiden. Reclamant wil geen brug onder deze voorwaarden.
2. Reclamant heeft medelijden met mensen aan de Overschiekant. Een fietspad is leuk, maar werkende mensen gaan direct van A naar B en niet via C.
3. Reclamant begrijpt dat het voorliggende plan ook nog bij Midden-Delfland ligt en bij de provincie. De aanwezigen maken op- en aanmerkingen. Zou het wellicht beter zijn geweest eerst met die partijen te praten omdat alles wat nu wordt gezegd, weer van tafel kan worden geveegd.
4. Heeft de bouw van de huizen te maken met de huizen op het terrein van de oude fabriek van Speelman. Daar zouden huizen komen en daar wordt nu niets mee gedaan. Is er een vluchtroute door de gemeente gemaakt?

Reactie gemeente

1. De feitelijke inrichting van het gebied is nog niet bekend en komt niet aan de orde in een bestemmingsplan. In een nog op te stellen inrichtingsplan zal dit worden opgenomen.
2. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
3. De inspraakprocedure is bedoeld om inwoners en andere belanghebbenden uit te nodigen om een reactie geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Hierbij worden alle reacties afgewogen en meegenomen met als doel: het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan. In deze fase krijgen voornoemden wederom de gelegenheid een reactie te geven in de vorm van een zienswijze.
4. Verwezen wordt naar de motivering onder ad. 1 onder 7.

Ad 58

Reclamant heeft begrepen dat de gemeente het landgoederen karakter wil versterken in de regio. Er staat een prachtige boerderij 'Driebergen'. Op die plek staan 15 huizen gepland. Reclamant pleit ervoor die huizen daar niet te plannen en de boerderij de ruimte te geven het landgoed karakter te versterken. Wat er nu is zou behouden moeten worden.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de motivering van ad. 4 t/m 45 onder 1.

Ad 59

1. Reclamant merkt op dat het vanavond een inspraakavond is dat het opvalt dat de mensen alleen maar vragen mogen stellen. Reclamant twijfelt of er op deze manier voldoende draagvlak wordt gecreëerd.
2. Hoe staat het met de financiële paragraaf ? Er is bij mensen verwarring.
3. Paarden zijn bij uitstek recreatie. Nu wordt één paardenfokkerij wel gespaard en in het plan opgenomen. Er staan nog meer paarden. De andere moet onteigend worden door Natuurmonumenten. Waarom wordt hier met twee maten gemeten.
4. Reclamant meent zich te herinneren uit een vorige bijeenkomst dat de opbrengst van de bouw van de huizen nodig waren om het natuurgebied te bekostigen. Hoe hard is dat ? Het kan nu, het kan over 25 jaar. Wat bedoelt de gemeente daarmee ?

Reactie gemeente

1. De inspraakavond en de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn bedoeld om bewoners en andere belanghebbenden te informeren over het voorontwerp. Alle reacties die zijn ontvangen zijn opgenomen in deze nota.
2. De financiële paragraaf is gecontroleerd en zal worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
3. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 61 onder 3.
4. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 4 t/m 45 onder 1.

Ad 60

1. Op de tekening bij huisnummer 188 staat nu een 'T', terwijl er altijd bouwvergunning is geweest voor het hele terrein.
2. Naast Delftweg 188 is een weiland dat naar Natuurmonumenten gaat. Daar is een fietspad bedacht. Die staat er nog niet op. Komt die ook op de tekening ?

Reactie gemeente

1. De 'T' geeft de bestemming 'tuin' aan. Op de gronden met die bestemming mogen bouwwerken worden gerealiseerd. Voor de exacte bouwmogelijkheden wordt verwezen naar artikel 10 van de planregels.
Verder wordt opgemerkt dat de gronden in het voorgaande plan "Villabebouwing" hadden gekregen, waarbij het perceel waarop wordt gebouwd voor elke villa afzonderlijk over een lengte van tenminste 17 meter aan de weg grenst en waarbij bestaande tussenruimten niet mogen worden verkleind". Dit bestemmingsplan is in 1957 vastgesteld. In de afgelopen 50 jaar heeft de heer Mulder geen concrete bouwplannen gehad. Deze bestemming wordt dus conform het huidige gebruik opgenomen in het bestemmingsplan.
2. De feitelijke inrichting van het gebied wordt niet opgenomen in een bestemmingsplan, maar in een nog op te stellen inrichtingsplan.

Ad 61

1. Reclamanten zijn niet persoonlijk op de hoogte gesteld van de vergadering. Andere omwonenden en belanghebbenden wel.
2. Reclamanten zijn tegen het bestemmingsplan. Zij vragen zich af wat men hier met de Haven en de Tweede Maasvlakte te maken heeft. Zoals het land er nu uit ziet is het historisch. Wat wil men nog meer? Er zijn twee informatiebijeenkomsten geweest waarop iedereen heeft aangegeven dit plan niet te willen. Waarom luistert de gemeente niet? Wat betekent het woord inspraak dan voor de gemeente ?

3. Op blz. 39, artikel 4.10 staat dat de paardenfokkerij aan de Tempelweg goed in het bestemmingsplan past. Het is immers recreatie. Wat is het verschil met de fokkerij van reclamanten?
4. Er komt volgens het bestemmingsplan een fietspad van de Delftweg naar de West-Abtspolderseweg. Deze weg wordt dan voor fietsers aangepast. Reclamanten adviseren om aan het einde daarvan een brug over de Berkelseweg te maken die aansluit op het fietspad aan de oosterse kant. Dan sluit het aan op de fietsbrug over de Schie. Reclamanten vragen zich verder af waarom er een voetpad over de Zwethkade komt? Dat is onnodig. Aan de andere kant aan de Berkelseweg ligt ook een voetpad. Daar lopen weinig mensen, er rijden uitsluitend fietsers.
5. Er staan op de tekening een lijn met strepen en kruizen. Dit zou een scheiding zijn van het bebouwingspercentage. Wat houdt dit in ? Wat gaat u verder doen ? De familie zou graag schriftelijk antwoord krijgen op zijn vragen.

Reactie gemeente

1. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 1 onder 1.
2. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 1 onder 2.
3. De fokkerij bij de Tempelweg kan goed ingepast worden in de ontwikkeling van natuur- en recreatiegebied in dit deel van de Schiezone. De fokkerij van reclamant beslaat een groot deel van de Schiezone (tussen Hofwijk en De Berkelse Zweth) waar natuur- en recreatiegebied ontwikkeld wordt en is derhalve in kwalitatieve en kwantitatieve zin van groot belang voor de ontwikkeling van het groen alhier. Deze nieuwe functies kunnen niet samengaan met voortgaand agrarisch gebruik.
4. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 3 onder 2.
5. Onduidelijk is waar reclamant exact op doelt. Op de plankaart staat echter een legenda met bestemmingen, verklaringen en aanduidingen die verwijzen naar de plankaart.

Ad 62

Reclamant heeft een vraag over de fietsbrug over de Berkelse Zweth. In het plan staat dat de plaats nog niet bekend is, maar is er een plan over het sluisje.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de motivering van ad. 3 onder 3.

Ad 63

Reclamant is blij dat er geen Vinex-locatie komt. De huizen die gebouwd worden midden in De Zweth, is daar rekening gehouden met extra parkeerplaatsen. Als er huizen gebouwd worden komen de bewoners in gedrang met parkeerplekken. Er is nu al een tekort aan parkeerplaatsen.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de motivering van ad. 4 t/m 45 onder 8.

Ad 64

1. Reclamant ziet verschillen tussen ontwerpbestemmingsplan waarbij bijv. nog een A staat van Agrarisch gebied. Op een andere kaart staat daar wel bebouwing ingetekend. Reclamant is tegen huizen in het gebied naast Hofwijk omdat dit het uitzicht bederft.
2. Reclamant is benieuwd hoe het probleem van het ontbreken van de riolering aan de waterkant wordt opgelost.

Reactie gemeente

1. Eén kaart is een plankaart en de andere kaart is een huisnummerkaart. Voor het overige wordt verwezen naar de motivering van ad. 4 t/m 45 onder 1.
2. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 4 t/m 45 onder 7.

Ad 65

1. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de Zwethkade openbaar voetpad zal worden. De Zwethkade is echter eigen grond van alle eigenaren die daar wonen.
2. Reclamant maakt bezwaar tegen de 15 woningen naast de begraafplaats. Deze doen afbreuk op het natuurgebied.

Reactie gemeente

1. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 56 onder 1.
2. Verwezen wordt naar de motivering van ad. 4 t/m 45 onder 1.

Ad 66

Reclamant maakt bezwaar tegen de 15 woningen naast de begraafplaats. Deze doen afbreuk op het natuurgebied. Met de komst van de huizen komt daar een weg, verlichting, etc. Er is in dit gebied een doorstroming van vogels. Die wordt onderbroken door een lange strook huizen. De strook loopt al van de Schie tot de Zweth. Het is zonde als door dat natuurgebied een streep komt van licht en lawaai.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de motivering van ad. 4 t/m 45 onder 1.

Ad 67

Reclamant vraagt zich af of als er een ontwerpplan gemaakt wordt, er eerst onderzoek wordt gedaan. Tijdens deze inspraak zijn al een aantal punten genoemd van riolering, licht e.d. Reclamant adviseert Bij toekomstige projecten eerst onderzoek te doen naar dergelijke knelpunten zodat de bewoners daar niet mee hoeven komen.

Reactie gemeente

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar bijv. de luchtkwaliteit, geluid, milieu, etc. Aspecten met betrekking tot licht en riolering komen niet aan de orde bij een bestemmingsplan, maar zullen ter sprake komen in een nog op te stellen inrichtingsplan voor het gebied.

Ad 68

Reclamant merkt op dat in de stukken is opgenomen dat het netwerk van wegen wordt versterkt door de autoluwe West-Abtspolderseweg. Waar haalt de gemeente dat autoluw vandaan? Het is nu een sluipverkeersroute. Dus van autoluw is geen sprake. Er liggen niet voor niets verkeersdrempels.

Reactie gemeente

De Westabtspolderseweg betreft een doorgangsroute voor het verkeer. Een eventuele omissie in het bestemmingsplan ten aanzien hiervan zal worden aangepast.

Ad 69

De bebouwing van Delftweg 164 staat op de plankaart niet ingetekend. Wel het woonhuis, maar niet de stallen. Dit moet wel ingetekend worden in verband met de bouwaanvraag.

Reactie gemeente

De ingetekende situatie betreft de meest recente kadastrale situatie. Ook de stallen zijn opgenomen. Het bouwvlak is om de woning getrokken.

II REGELS

Regels behorende bij ontwerpbestemmingsplan "Schiezone"

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

- Artikel 1 - Begrippen
- Artikel 2 - Wijzen van meten / algemene bouwregels

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Bestemmingen

- Artikel 3 - Agrarisch
- Artikel 4 - Agrarisch - Paardenfokkerij
- Artikel 5 - Bedrijf
- Artikel 6 - Bedrijf - Nutsbedrijf
- Artikel 7 - Groen
- Artikel 8 - Maatschappelijk 1
- Artikel 9 - Maatschappelijk 2
- Artikel 10 - Maatschappelijk - Begraafplaats/crematorium
- Artikel 11 - Natuur
- Artikel 12 - Natuur - Natuurgebied en landschappelijk waardevol gebied
- Artikel 13 - Recreatie
- Artikel 14 - Recreatie - Nutstuinen
- Artikel 15 - Recreatie - Volkstuinen
- Artikel 16 - Tuin
- Artikel 17 - Verkeer - Autosnelweg
- Artikel 18 - Verkeer - Erf
- Artikel 19 - Verkeer - Verblijfsgebied
- Artikel 20 - Verkeer - Wegverkeer
- Artikel 21 - Water
- Artikel 22 - Wonen
- Artikel 23 - Wonen I

Dubbelbestemmingen

- Artikel 24 - Leiding
- Artikel 25 - Waarde - Archeologie
- Artikel 26 - Waterstaat - Waterkering

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

- Artikel 27 - Antidubbelregel
- Artikel 28 - Overige regels
- Artikel 29 - Wijzigingsbevoegdheid 1
- Artikel 30 - Wijzigingsbevoegdheid 2

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

- Artikel 31 - Overangsrecht
- Artikel 32 - Slotregel

Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij de "Regels bestemmingsplan Schiezone".

Artikel 1 – Begrippen10⁻⁶-Plaatsgebonden Risicocontouren

Het risico op overlijden van een persoon, op de gronden welke binnen de contour gelegen zijn, 1 op 1.000.000 is. Dit betekent dat er in theorie de kans van 1 op 1.000.000 bestaat dat, indien een bepaald persoon gedurende het hele jaar op een bepaalde plaats binnen de contour blijft, de betreffende persoon overlijdt.

10⁻⁵-Plaatsgebonden Risicocontouren

Het risico op overlijden van een persoon, op de gronden welke binnen de contour gelegen zijn, 1 op 100.000 is. Dit betekent dat er in theorie de kans van 1 op 100.000 bestaat dat, indien een bepaald persoon gedurende het hele jaar op een bepaalde plaats binnen de contour blijft, de betreffende persoon overlijdt.

Aan huis gebonden beroep/bedrijf

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

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.

Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Archeologisch deskundige

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) of een andere door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige.

Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Bebouwingsgrens

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

Bebouwingspercentage

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

Bedrijfswoning

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

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.

Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

Bouwblok

Een terrein dat blijkens de plantekening geheel of grotendeels door wegen, als bedoeld in dit bestemmingsplan, wordt begrensd en waarop ingevolge deze voorschriften gebouwen zijn toegestaan.

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.

Bouwgrens

De grens van een bouwvlak

Bouwlaag of laag

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

Bouwperceel

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

Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

Bouwvlak

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

Bouwwerk

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

Bruto vloeroppervlakte

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

CNS-apparatuur

Communicatie-, Navigatie- en Surveillanceapparatuur van de Luchtverkeersleiding Nederland (of diens rechtsopvolger).

Extensieve recreatie

Vormen van recreatief medegebruik van het agrarische n/of natuurgebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiters- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen en strandjes.”

Gebouw

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

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.

Horizontaal toetsingsvlak luchtverkeersleiding

Gronden om de VHF-Direction Finder waarboven ruimte vrij dient te worden gehouden ten behoeve van de VHF-Direction Finder.

Kap

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

Ke

De eenheid (Ke= Kosteneenheid vernoemd naar prof. Kosten) van geluidsbelasting door de grote luchtvaart. De Ke-geluidscontouren worden aangewezen door de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, in overeenstemming met de minister van Verkeer en Waterstaat, op basis van de Luchtvaartwet.

Keurstrook

Gronden waarop de Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard of het Hoogheemraadschap van Delfland mede van toepassing is.

Kwetsbare objecten

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

Laagbouwwoning

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

Maatschappelijk

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

Milieudeskundige

De DCMR Milieudienst Rijnmond of een andere door het dagelijks bestuur van de deelgemeente aan te wijzen deskundige.

NAP

Normaal Amsterdams Peil

Paardenfokkerij

Een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair zijn gericht op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden.

Peil

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

Souterrain

Verdieping van een gebouw die zich ten dele onder de grond bevindt, waarvan de bovenste begrenzende vloer of balklaag niet hoger komt dan 2 m.

Toetsingsvlak CNS-apparatuur LVNL

Toetsingsvlak Communicatie-, Navigatie-, Surveillanceapparatuur Luchtverkeersleiding Nederland. In de regels en plankaart afgekort als "Toetsingsvlak LVNL".

Artikel 2 – Wijze van meten / algemene bouwregels

Wijze van meten

1. Bij de toepassing van deze voorschriften geldt de volgende wijze van meten:
 - a. de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten tussen de verticale projecties van de buitenzijde van de gevels; dakoverstekken, luifels, niet aaneengesloten balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 m;
 - b. de inhoud van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil;
 - c. de hoogte van een gebouw of ander bouwwerk (bouwhoogte) wordt gemeten vanaf het hoogste punt van dat gebouw of ander bouwwerk tot het peil;
 - d. de goot- of boeiboordhoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan het peil;
 - e. de breedte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;
 - f. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van de gevel van het gebouw, haaks op de perceelsgrens.

Bebouwingsnormen

2. Op de voor bebouwing bestemde gronden dienen - onverminderd hetgeen daartoe in de desbetreffende voorschriften is bepaald - de op de plankaart aangegeven bebouwingsnormen in acht genomen te worden.

Goot- en bouwhoogte

3. Ter bepaling van de maximaal toegestane goothoogte van een gebouw, voor zover in deze regels of op de plankaart gesproken wordt van maximaal aantal bouwlagen, dient als hoogte van een bouwlaag 3 meter te worden aangenomen, met dien verstande, dat voor de begane-grondlaag een hoogte van 4 m dient te worden aangenomen;

Afdekking van gebouwen

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

HOOFDSTUK 2

BESTEMMINGSREGELS

Bestemmingen

Artikel 3 – Agrarisch

Bestemmingsomschrijving

- 3.1 De voor “Agrarisch” aangewezen gronden, zijn bestemd voor:
- uitoefening van het agrarisch bedrijf, ontsluitingswegen en -paden, waterpartijen en waterlopen, voorzieningen ten dienste van waterhuishouding, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - “Waterstaat - Waterkering” en “Waarde - Archeologie”, voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Bouwregels

- 3.2 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals erf- of perceelafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen.

Medebestemming

- 3.3 Voor zover de gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.
- 3.4 Voor zover de gronden zijn aangeduid als keurstrook, is het bepaalde in de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland mede van toepassing.

Artikel 4 – Agrarisch - Paardenfokkerij

Bestemmingsomschrijving

- 4.1 De voor “Agrarisch - Paardenfokkerij” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- een paardenfokkerij, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals buitenrijbakken, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden, watergangen en groenvoorzieningen;
 - “Waarde – Archeologie” en “Waterstaat – Waterkering”, voor zover deze gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Bouwregels

- 4.2 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:
- de bouwwerken niet hoger dan 11 meter mogen zijn;
 - de goothoogte niet meer mag bedragen dan hetgeen ter plaatse op de plankaart is aangegeven.
 - het bebouwingsoppervlak niet meer mag bedragen dan hetgeen ter plaatse op de plankaart is aangegeven.
 - gebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak.
- 4.3 In afwijking van het bepaalde in het eerste lid is ter plaatse van de aanduiding op de adressen West-Abtspolderseweg 20, 22, 24 en 26 tevens één bedrijfswoning toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 500m³ bedragen.

Specifieke gebruiksregels

- 4.4 Bedrijfswoningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits :
- de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de bedrijfswoning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
 - de gevel en dakrand van de bedrijfswoning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
 - er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
 - er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.”

Medebestemming

- 4.5 Voor zover de gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.
- 4.6 Voor zover de gronden zijn aangeduid als keurstrook, is het bepaalde in de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland mede van toepassing.

Artikel 5 – Bedrijf

Bestemmingsomschrijving

- 5.1 De voor “Bedrijf” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. bouwwerken, opslag- en werkterreinen ten behoeve van bedrijven, welke zijn vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze planregels, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen;
 - b. bouwwerken, opslag- en werkterreinen ten behoeve van bedrijven, welke zijn vermeld in de categorieën 1 t/m 3 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze planregels, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen;
 - c. “Waterstaat – Waterkering” en “Waarde - Archeologie”, voor zover deze gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Algemeen

- 5.2 Bedrijven, zoals onder 5.1 sub b bedoeld en welke vermeld zijn in de categorie 3 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze planregels, zijn alleen toegestaan indien de plankaart ter zake bepaald dat milieucategorie 3 is toegestaan.

Bouwregels

- 5.3 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.
- 5.4 Voor het bouwen geldt dat de maximum hoogte niet meer mag bedragen dan hetgeen ter plaatse op de plankaart is aangegeven.
- 5.5 Indien er een bebouwingspercentage is opgenomen voor een bepaalde locatie geldt dat, het percentage bebouwoppervlak niet meer mag bedragen dan het geen ter plaatse op de plankaart is aangegeven.

Ontheffing

- 5.6 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:
- a. het eerste lid, ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar onder a en b genoemde bedrijven, die daarmee naar functie, aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen. Alvorens omtrent het verlenen van een ontheffing te beslissen, dient de aanvrager van de ontheffing aan burgemeester en wethouder een schriftelijk advies van de milieudeskundige te overleggen.

Medebestemming

- 5.7 Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming(en) zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.
- 5.8 Voor zover de gronden zijn aangeduid als keurstrook, is het bepaalde in de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland of het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard mede van toepassing.

Artikel 6 – Bedrijf - Nutsbedrijf

Bestemmingsomschrijving

- 6.1 De gronden, aangewezen voor “Bedrijf – Nutsbedrijf”, zijn bestemd voor:
- a. voorzieningen ten behoeve van de gas-, water-, electriciteitsdistributie, alsmede gemalen met de daarbij behorende ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en erven;
 - b. de bestemmingen “Waterstaat - Waterkering” en “Waarde - Archeologie”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

Ontheffing

- 6.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in het eerste lid voor de bouw van een dienstwoning van maximaal 450 m³, voor zover het goed functioneren van de desbetreffende openbare nutsvoorzieningen dit vereist.

Medebestemming

- 6.3 Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.
- 6.4 Voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid als keurstrook, is het bepaalde in de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland mede van toepassing.

Artikel 7 – Groen

Bestemmingsomschrijving

- 7.1 De voor "Groen" aangewezen gronden, zijn bestemd voor:
- park, plantsoen, openbare nutsvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen, speelgelegenheden, ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - de bestemmingen "Waterstaat - Waterkering", "Waarde - Archeologie" en "Leiding", voor zover deze gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Bouwregels

- 7.2 In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede zijn bestemd voor de ingevolge de aangrenzende bestemming toegelaten doeleinden in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijke) met een diepte van ten hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,20 meter boven maaiveld.
- 7.3 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, speelelementen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers voor huishoudelijk afval, openbare nutsvoorzieningen met een inhoud van maximaal 60 m³, de in het tweede lid bedoelde overhangende delen, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard zoals een brug, een duiker.

Medebestemming

- 7.4 Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming(en) zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.
- 7.5 Voor zover de gronden zijn aangeduid als keurstrook, is het bepaalde in de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland of het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard mede van toepassing.

Artikel 8 – Maatschappelijk 1

Bestemmingsomschrijving

- 8.1 De voor "Maatschappelijk 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg; maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening, met het daarbij behorende erf;
 - wonen mits hetgeen in overwegende mate afhankelijk is van de in sub a genoemde bestemmingen;
 - "Waarde – Archeologie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Bouwregels

- 8.2 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

- 8.3 Voor het bouwen geldt dat de maximum hoogte niet meer mag bedragen dan hetgeen ter plaatse op de plankaart is aangegeven.
- 8.4 Indien er een bebouwingspercentage is opgenomen voor een bepaalde locatie geldt dat, het percentage bebouwoppervlak niet meer mag bedragen dan het geen ter plaatse op de plankaart is aangegeven.

Medebestemming

- 8.5 Voor zover de gronden als bedoeld in het eerste lid mede zijn bestemd voor “Waarde-Archeologie”, is voor het bouwen het terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 9 – Maatschappelijk 2

Bestemmingsomschrijving

- 9.1 De voor “Maatschappelijk 2” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- bouwwerken ten dienste van sociale, culturele, medische, educatieve, recreatieve of levensbeschouwelijke doeleinden, dan wel ten behoeve van de openbare dienst;
 - een restaurant;
 - “Waarde – Archeologie”, voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Bouwregels

- 9.2 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.
- 9.3 Voor het bouwen geldt dat de maximum hoogte niet meer mag bedragen dan hetgeen ter plaatse op de plankaart is aangegeven.
- 9.4 met dien verstande dat geen 'geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen' zijn toegestaan.

Medebestemming

- 9.5 Voor zover de gronden als bedoeld in het eerste lid mede zijn bestemd voor “Waarde – Archeologie”, is voor het bouwen het terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 10 – Maatschappelijk - Begraafplaats/crematorium

Bestemmingsomschrijving

- 10.1 De voor “Maatschappelijk - Begraafplaats/crematorium” aangewezen gronden, zijn bestemd voor:
- een begraafplaats met de daarbij behorende voorzieningen, ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - de bestemmingen “Leiding”, “Waarde – Archeologie” en “Waterstaat - Waterkering”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

Bouwregels

- 10.2 Op de aangewezen gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, zoals een kapel, grafkelders, tombes, een aula, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van onderhoud en beheer, zomede bouwwerken – geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard, zoals een brug, een duiker, een steiger, een vlonder.
- 20.3 Voor het bouwen geldt dat de maximum hoogte niet meer mag bedragen dan hetgeen ter plaatse op de plankaart is aangegeven.
- 10.4 Indien er een bebouwingspercentage is opgenomen voor een bepaalde locatie geldt dat, het percentage bebouwoppervlak niet meer mag bedragen dan het geen ter plaatse is bepaald.

Medebestemming

- 10.5 Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid sub b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

- 10.6 Voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid als keurstrook, is het bepaalde in de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland mede van toepassing.

Artikel 11 – Natuur

Bestemmingsomschrijving

- 11.1 De voor "Natuur" aangewezen gronden, zijn bestemd voor:
- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden in de vorm van kenmerkende natuur- en landschapswaarden voor duingebieden, waterpartijen, dijken en waardevolle graslandvegetaties;
 - b. extensieve dagrecreatie;
 - c. ontsluitingswegen en paden;
 - d. de bestemmingen "Waterstaat - Waterkering" en "Waarde – Archeologie", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

Medebestemming

- 11.2 Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid sub d, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.
- 11.3 Voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid als keurstrook, is het bepaalde in de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland mede van toepassing.

Artikel 12 – Natuur - Natuurgebied en landschappelijk waardevol gebied

Bestemmingsomschrijving

- 12.1 De voor "Natuur - Natuurgebied en landschappelijk waardevol gebied" aangewezen gronden, zijn bestemd voor:
- a.
 - I. het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwetenschappelijke waarden in de vorm van foerageergebieden voor bosvogels en vleermuizen;
 - II. het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de op deze gronden voorkomende dan wel de daaraan eigen landschappelijke waarden in de vorm van openheid, graslandkarakter en karakteristieke verkavelingstructuur;
 - III. de daarbijbehorende werken, geen bouwwerken zijnde, zoals ontsluitingswegen en -paden en waterlopen;
 - b. de bestemmingen "Waterstaat - Waterkering" en "Waarde - Archeologie", voor zover deze gronden als zodanig zijn bestemd.

Bouwregels

- 12.2 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd in de bestemming passende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te weten:
- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals terreinafscheidingen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard zoals een brug, een duiker.
- 12.3 Voor het bouwen geldt dat de maximum hoogte niet meer mag bedragen dan hetgeen ter plaatse op de plankaart is aangegeven.

Aanlegvergunning

- 12.4 Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- a. dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofilen van aanwezige waterlopen;
 - b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 - c. het scheuren van graslanden;
 - d. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - e. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
 - f. het verwijderen van oevervegetaties.

Een aanlegvergunning wordt verleend, indien daardoor de landschaps- en natuurwaarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens de aanlegvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de natuur- en landschapsdeskundige te overleggen.

- 12.5 Het verbod zoals bedoeld in derde lid is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende aanlegvergunning.

Medebestemming

- 12.6 Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.
- 12.7 Voor zover de gronden zijn aangeduid als keurstrook, is het bepaalde in de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland mede van toepassing.

Artikel 13 – Recreatie

Bestemmingsomschrijving

- 13.1 De voor "Recreatie" aangewezen gronden, zijn bestemd voor:
- a. bouwwerken ten dienste van recreatie, met de daarbij behorende terreinen, ontsluitingswegen en -paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, waterpartijen en waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden, beschoeiingen, duikers en gemalen;
 - b. "Waarde – Archeologie", voor zover deze gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Bouwregels

- 13.2 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken -waarbij de bouwhoogte en het bebouwingspercentage op de plankaart zijn aangegeven- worden gebouwd, te weten:
- gebouwtjes ten behoeve van onderhoud en beheer;
 - bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard, zoals een brug, een duiker, een steiger, een vlonder.
- 13.3 Voor het bouwen geldt, dat de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan hetgeen ter plaatse op de plankaart is aangegeven.

Medebestemming

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

Artikel 14 – Recreatie - Nutstuinen

Bestemmingsomschrijving

- 14.1 De voor "Recreatie - Nutstuinen", aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. nutstuinen met bijbehorende voorzieningen, zomede voor ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, onder- en/of bovengrondse voorzieningen ten behoeve van het inzamelen van huishoudelijk afval, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, als taluds, keerwanden en beschoeiingen.
 - b. "Waarde – Archeologie", voor zover deze gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Bouwregels

- 14.2 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, zoals gereedschapsbergingen, zomede bouwwerken, geen

gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, als een bruggetje, een duiker, een steiger, een vlonder.

- 14.3 Voor de bouw van de in het tweede lid bedoelde gebouwtjes geldt, dat:
- per nutstuin niet meer dan 15% bebouwd mag worden;
 - per nutstuin niet meer dan één gebouwtje mag worden gebouwd, als bedoeld in het tweede lid;
 - de goothoogte niet meer dan 2,7 meter mag bedragen;
 - de oppervlakte van een gebouwtje niet meer dan 20 m² mag bedragen;

Ontheffing

- 14.4 Burgermeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in het derde lid voor de bouw van in de bestemming passende gebouwtjes, als een schuilloods, een toiletgebouwtje, van welke gebouwtjes de goothoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen, terwijl de gezamenlijke grondoppervlakte van deze gebouwtjes niet groter mag zijn dan 30 m² per complex.

Medebestemming

- 14.5 Indien en voorzover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder b. is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen terzake is bepaald.
- 14.6 Voor zover de gronden zijn aangeduid als keurstrook, is het bepaalde in de Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard mede van toepassing.

Artikel 15 – Recreatie - Volkstuinen

Bestemmingsomschrijving

- 15.1 De voor "Recreatie - Volkstuinen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- een complex volkstuinen met bijbehorende voorzieningen, ontsluitingswegen en -paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen zoals taluds, keerwanden, beschoeiingen, duikers en gemalen;
 - de bestemming "Waarde – Archeologie", voor zover deze gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Bouwregels

- 15.2 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, zoals tuinhuisjes met bijbehorende voorzieningen/bergingen, kweekkassen, een verenigingsgebouw, sanitaire gebouwtjes, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van onderhoud en beheer, speelvoorzieningen, zomede bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard, zoals een brug, een duiker, een steiger, een vlonder.
- 15.3 Van de oppervlakte van de in het eerste lid bedoelde gronden mag ten hoogste 15 % door gebouwen worden ingenomen.
- 15.4 Voor de bouw van de in het tweede lid bedoelde bouwwerken geldt, dat:
- per volkstuinperceel ten hoogste 20% mag worden bebouwd met dien verstande dat per volkstuinperceel:
 - maximaal één tuinhuisje met een grondoppervlakte van maximaal 25 m² mag worden gebouwd;
 - een tuinhuisje mag worden voorzien van een (vaste) luifel met een maximale diepte van 2,40 meter;
 - maximaal één berging met een grondoppervlakte van maximaal 5 m² mag worden gebouwd;
 - maximaal één kweekkas met een grondoppervlakte van maximaal 20 m² mag worden gebouwd. Met dien verstande dat indien op een volkstuinperceel zowel een tuinhuisje als een kweekkas aanwezig is, de grondoppervlakte van de kweekkas maximaal 12 m² bedraagt;
 - de goothoogte van een verenigingsgebouw niet meer dan 4,50 meter mag bedragen;
 - de hoogte van de overige gebouwen niet meer dan 3,50 meter mag bedragen;

- d. de afstand van een gebouw, met uitzondering van een berging of kweekkas, tot de erfscheiding/perceelsgrens c.q. de weg ten minste 2,50 meter dient te bedragen;
- e. de afstand tussen de gebouwen onderling, voor zover niet aaneengebouwd en met uitzondering van bergingen en kweekkasten, ten minste 5 meter dient te bedragen.

Medebestemming

- 15.5 Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.
- 15.6 Voor zover de gronden zijn aangeduid als keurstrook, is het bepaalde in de Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard mede van toepassing.

Artikel 16 – Tuin

Bestemmingsomschrijving

- 16.1 De voor "Tuin" aangewezen gronden, zijn bestemd voor:
 - a. tuin, met de daarbij behorende paden en waterpartijen;
 - b. de bestemmingen "Waterstaat - Waterkering" en "Waarde - Archeologie", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

Bouwregels

- 16.2 In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede zijn bestemd voor de ingevolge de aangrenzende bestemming toegelaten doeleinden in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijke) met een diepte van ten hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,20 meter boven maaiveld.
- 16.3 Op de in het eerste lid bedoelde gronden, mogen uitsluitend, achter de voorgevelrooilijn, worden gebouwd:
 - a. in een tuin passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een pergola;
 - b. bijgebouwen, met een hoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van maximaal 10 m²;
 - c. aanbouwen aan de achtergevel van de woning, indien niet hoger dan 4 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein, en niet hoger dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping en een diepte van:
 - maximaal 3,5 meter (gemeten vanaf bestemming "Wonen");
 - d. aanbouwen aan de zijgevel van de woning, indien niet hoger dan 4 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein, en niet hoger dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping en een breedte van maximaal 3 meter (gemeten vanaf bestemming "wonen") en tenminste 1,50 meter terugliggend ten opzichte van de voorgevelrooilijn;
 - e. de in het tweede lid bedoelde overhangende delen.

Medebestemming

- 16.4 Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.
- 16.5 Voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid als keurstrook, is het bepaalde in de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland mede van toepassing.

Artikel 17 – Verkeer – Autosnelweg

Bestemmingsomschrijving

- 17.1 De gronden, aangewezen voor "Verkeer - Autosnelweg", zijn bestemd voor:
 - a. een autosnelweg, met de daarbij behorende kunstwerken zoals bruggen met bijbehorende voorzieningen en pijlers, tunnels, viaducten, duikers en lichtmasten;
 - b. fiets- en voetpaden, aansluitende wegen en dienstwegen;
 - c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - d. geluidswerende voorzieningen;

- e. de bestemmingen "Waterstaat - Waterkering", "Waarde – Archeologie" en "Leiding", voor zover deze gronden mede als zodanig zijn bestemd.

17.2 In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, zijn de gronden, daar waar de autosnelweg op een verhoogd niveau ligt, tevens op onderliggend maaiveld bestemd voor wegen, groen, water, verblijfsgebied en opslag in de open lucht.

Bouwregels

17.3 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. de in het eerste lid bedoelde kunstwerken;
- b. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals portalen ten behoeve van de bewegwijzering, geluidsschermen en andere voorzieningen ter beperking van geluidshinder veroorzaakt door het wegverkeer.

Medebestemming

17.4 Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder e, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

17.5 Voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid als keurstrook, is het bepaalde in de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland mede van toepassing.

Artikel 18 – Verkeer – Erf

Bestemmingsomschrijving

18.1 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. de bestemmingen "Waterstaat - Waterkering", "Waarde – Archeologie" en "Leiding", voor zover deze gronden als zodanig zijn bestemd.

Bouwregels

18.2 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een pergola, carport, erfafscheidingen (elk niet hoger dan 2,00 meter) e.d.;
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,20 meter boven maaiveld.
- c. berg- en stallingsruimten met een hoogte van niet meer dan 3,00meter, ten dienste van de woningen.

18.3 De oppervlakte van de bebouwing gezamenlijk mag maximaal 50m² beslaan.

18.4 De oppervlakte van de bebouwing gezamenlijk mag, in afwijking op het vorige lid, op het adres Delftweg 188 maximaal 85m² beslaan.

Medebestemming

18.5 Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen terzake is bepaald.

Artikel 19 – Verkeer – Verblijfsgebied

Bestemmingsomschrijving

19.1 De gronden, aangewezen voor "Verkeer - Verblijfsgebied", zijn bestemd voor:

- a. verkeers- en verblijfsruimte, te weten:
 - voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen;
 - voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen;
- b. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;

- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. de bestemmingen "Waterstaat - Waterkering" en "Waarde – Archeologie", voor zover deze gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Bouwregels

- 19.2 In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede zijn bestemd voor de ingevolge de aangrenzende bestemming toegelaten doeleinden in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijke) met een diepte van ten hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,20 meter boven maaiveld.
- 19.3 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, speelelementen, fietsbergingen, reclame-inrichtingen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers voor huishoudelijk afval, openbare nutsvoorzieningen met een inhoud van maximaal 60 m³, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard zoals een brug, een duiker, alsmede de in het tweede lid bedoelde overhangende delen.

Medebestemming

- 19.4 Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder d, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.
- 19.5 Voor zover de gronden zijn aangeduid als keurstrook, is het bepaalde in de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland of het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard mede van toepassing..

Artikel 20 – Verkeer – Wegverkeer

Bestemmingsomschrijving

- 20.1 De voor "Werkeer – Wegverkeer" aangewezen gronden, zijn bestemd voor:
 - a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen met bovenleidingen, 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. openbare nutsvoorzieningen;
 - e. geluidswerende voorzieningen;
 - f. de bestemmingen "Waterstaat - Waterkering", "Waarde - Archeologie" en "Leiding", voor zover deze gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Bouwregels

- 20.2 In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede zijn bestemd voor de ingevolge de aangrenzende bestemming toegelaten doeleinden in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijke) met een diepte van ten hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,20 meter boven maaiveld.
- 20.3 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. de in het eerste lid bedoelde kunstwerken;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals portalen ten behoeve van de bewegwijzering, straatmeubilair, verfraaiingselementen, reclame-inrichtingen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers voor huishoudelijk afval, openbare nutsvoorzieningen met een inhoud van maximaal 60 m³, geluidsschermen en andere voorzieningen ter beperking van geluidshinder veroorzaakt door het wegverkeer, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard zoals een brug, een duiker, alsmede de in het tweede lid bedoelde overhangende delen.

Medebestemming

- 20.4 Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder f, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.
- 20.5 Voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid als keurstrook, is het bepaalde in de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland of het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard mede van toepassing.

Artikel 21 – Water

Bestemmingsomschrijving

- 21.1 De voor "Water" aangewezen gronden, zijn bestemd voor:
- de waterhuishouding en verkeersdoeleinden te water, met de daarbij behorende waterstaatswerken zoals duikers, taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - de bestemmingen "Waterstaat - Waterkering", "Waarde - Archeologie" en "Leiding", voor zover deze gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Bouwregels

- 21.2 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard worden gebouwd, zoals kademuren, duikers, bruggen, aanlegsteigers, meerpalen en remmingwerken, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de geleiding van het verkeer te water, zoals lichtopstanden en bakens.

Medebestemming

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

Artikel 22 – Wonen

Bestemmingsomschrijving

- 22.1 De voor "Wonen" aangewezen gronden, zijn bestemd voor:
- woningen, met de daarbij behorende voorzieningen;
 - de bestemmingen "Waterstaat - Waterkering" en "Waarde - Archeologie", voor zover deze gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Bouwregels

- 22.2 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.
- 22.3 Voor het bouwen geldt dat de maximum hoogte niet meer mag bedragen dan hetgeen ter plaatse op de plankaart is aangegeven.
- 22.4 Indien er een bebouwingspercentage is opgenomen voor een bepaalde locatie geldt dat, het percentage bebouwoppervlak niet meer mag bedragen dan het geen ter plaatse op de plankaart is aangegeven.

Specifieke gebruiksregels

- 22.5 Woningen zoals bedoeld in het eerste lid mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:
- de woonfunctie van de desbetreffende woning (hoofdgebouw) in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning wordt gebruikt voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten;
 - de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
 - er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en/of repareren van motorvoertuigen;
 - er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het betreft detailhandelsactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.

Medebestemming

- 22.6 Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.
- 22.7 Voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid als keurstrook, is het bepaalde in de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland of het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard mede van toepassing.

Artikel 23 – Wonen I

Bestemmingsomschrijving

- 23.1 De voor "Wonen I" aangewezen gronden, zijn bestemd voor:
- woningen, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals berg-en stallingsruimten en tuinen;
 - groenvoorzieningen;
 - ontsluitingswegen, -paden en parkeerplaatsen;
 - de bestemmingen "Waterstaat - Waterkering" en "Waarde – Archeologie", voor zover deze gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Bebouwingsnormen

- 23.2 Voor het bouwen geldt dat het maximum aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan 2 en dat de maximale bouwhoogte 7,5 meter mag bedragen, tenzij op de plankaart een andere maximale bouwhoogte is aangegeven..
- 23.3 Indien er een bebouwingspercentage is opgenomen voor een bepaalde locatie geldt dat, het percentage bebouwoppervlak niet meer mag bedragen dan het geen ter plaatse op de plankaart is aangegeven.
- 23.4 Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat:
- erfafscheidingen niet meer mogen zijn dan 2 meter;
 - andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet hoger dan 3 meter mogen zijn;
 - de oppervlakte van een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet meer bedraagt dan 10 m²;
 - de totale oppervlakte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, tezamen niet meer bedraagt dan 20 m² per bouwvlak.

Specifieke gebruiksregels

- 23.3 Woningen zoals bedoeld in het eerste lid mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:
- de woonfunctie van de desbetreffende woning (hoofdgebouw) in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning wordt gebruikt voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten;
 - de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
 - er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en/of repareren van motorvoertuigen;
 - er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het betreft detailhandelsactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.

Medebestemming

- 23.4 Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.
- 23.5 Voor zover de gronden zijn aangeduid als keurstrook, is het bepaalde in de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland mede van toepassing.

Dubbelbestemmingen

Artikel 24 – Leiding

Bestemmingsomschrijving

- 24.1 De voor “Leiding” aangewezen gronden, zijn bestemd voor:
- a.1 een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding (nader aangeduid op de plankaart met het cijfer 1), met een diameter van 12 inch en een druk van 40 bar met de daarbij behorende voorzieningen;
 - a.2 een 150 kV ondergrondse hoogspanningsverbindingen (nader aangeduid op de plankaart met het cijfer 2);
 - b. de bestemmingen “Verkeer – Wegverkeer”, “Verkeer - Autosnelweg”, “Groen”, “Verkeer - Erf”, “Maatschappelijk - Begraafplaats/crematorium”, “Water” en “Waarde - Archeologie”, voorzover mede als zodanig zijn bestemd.

Bouwregels

- 24.2 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in het eerste lid onder a bedoelde leiding worden gebouwd.

Ontheffing

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

Aanlegvergunning

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

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

- 24.5 Het bepaalde in het vierde lid van dit artikel is niet van toepassing op normale werkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavig gebied.

Medebestemming

- 24.6 Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.
- 24.7 Voor zover de gronden zijn aangeduid als keurstrook, is het bepaalde in de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland mede van toepassing.

Artikel 25 – Waarde – Archeologie

Bestemmingsomschrijving

- 25.1 De voor “Waarde – Archeologie” aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- a. behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden;
- b. de bestemmingen "Agrarisch", "Agrarisch - Paardenfokkerij", "Bedrijf", "Bedrijf – Nutsbedrijf", "Groen", "Maatschappelijk 1", "Maatschappelijk 2", "Maatschappelijk – Begraafplaats/crematorium", "Natuur", "Natuur – Natuurgebied en landschappelijk waardevol gebied", "Recreatie", "Recreatie – Nutstuinen", "Recreatie – Volkstuinen", "Tuin", "verkeer – Autosnelweg", "Verkeer – Erf", "Verkeer – Verblijfsgebied", "Verkeer – Wegverkeer", "Water", "Wonen", "Wonen I", "Leiding" en "Waterstaat – Waterkering" voor zover deze gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Bouwregels

- 25.2 Op de in het eerste lid bedoelde gronden, aangeduid als gebied A, zijn geen bouwwerken toegestaan (waaronder begrepen heien en het slaan van damwanden) die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld (gebied A1) dan wel dieper reiken dan 0,2 meter beneden maaiveld (gebied A2). Op de in het eerste lid bedoelde gronden zijn verder uitsluitend bouwwerken toegestaan (waaronder begrepen heien en het slaan van damwanden) met een grondoppervlak kleiner dan 100 m².

In afwijking hiervan zijn tevens toegestaan bouwwerken met een grondoppervlak:

- vanaf 100 m², mits niet dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld wordt gebouwd (gebied B);
- vanaf 100 m², mits niet dieper dan 0,2 meter beneden maaiveld wordt gebouwd (gebied C);
- groter dan 200 m², mits niet dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld wordt gebouwd (gebied D)

Ontheffing

- 25.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van krachtens het eerste lid onder b toegestane bebouwing, mits de archeologische waarden niet worden geschaad.
Alvorens de ontheffing te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de bouwvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige te overleggen.

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

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

Aanlegvergunning

- 25.4 a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders graafwerkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die:

- dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld (gebied A1)
- dieper reiken dan 0,2 meter beneden maaiveld (gebied A2)
- dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld (gebied B) en die tevens een terreinoppervlak vanaf 100 m² beslaan
- dieper reiken dan 0,2 meter beneden maaiveld (gebied C) en die tevens een terreinoppervlak vanaf 100 m² beslaan
- dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld (gebied D) en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan

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

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

- b. Aan een aanlegvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden;

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden
- de verplichting tot het doen van opgravingen
- de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door de archeologisch deskundige

Medebestemming

- 25.5 Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.
- 25.6 Voor zover de gronden zijn aangeduid als keurstrook, is het bepaalde in de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland of het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard mede van toepassing.

Artikel 26 – Waterstaat – Waterkering

Bestemmingsomschrijving

- 26.1 De voor “Waterstaat - Waterkering” aangewezen gronden, zijn bestemd voor:
- a. waterkering met de daarbij behorende waterstaatswerken zoals taluds, glooiingen en onderhoudswegen, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals duikers, keerwanden en beschoeiingen;
 - b. de bestemmingen “Wonen”, “Wonen I”, “Bedrijf”, “Recreatie”, “Verkeer - Erf”, “Tuin”, “Bedrijf – Nutsbedrijf”, “Verkeer - Autosnelweg”, “Verkeer – Wegverkeer”, “Verkeer - Verblijfsgebied”, “Groen”, “Maatschappelijk - Begraafplaats/crematorium”, “Agrarisch”, “Agrarisch – Paardenfokkerij”, “Natuur”, “Natuur – Natuur en landschappelijk waardevol gebied”, “Water”, “Leiding”, voor zover deze gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Bouwregels

- 26.2 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend de in het eerste lid onder a bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Ontheffing

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

Medebestemming

- 26.4 Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.
- 26.5 Voor zover de gronden zijn aangeduid als keurstrook, is het bepaalde in de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland of het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard mede van toepassing.

HOOFDSTUK 3

ALGEMENE REGELS

Artikel 27 – Antidubbeltelregel

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 28 - Algemene ontheffingsregels

Ontheffing van de maximaal toegestane bouwhoogte

- 28.1 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 29 - Algemene procedureregels

Procedure ontheffing van bouw- en/of gebruiksregels

- 29.1 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.

Bevoegdheid tot vaststellen exploitatieplan

- 29.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van een wijzigingsplan dat voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.”

Artikel 30– Overige regels

30.1 Aanvliegroute Rotterdam Airport; beperking bouwhoogte

Voor zover de gronden zijn gelegen in de aanvliegroute naar luchthaven Rotterdam Airport, mogen bouwwerken in verband met het bepaalde in de annex 14 van het Verdrag van Chicago inzake de internationale burgerluchtvaart (1944) de hoogtematen (ten opzichte van NAP) welke aangegeven zijn op de plankaart niet overschrijden.
Deze bijzondere bouwhoogte regel gaat voor de algemene bouwhoogte regels, elders in dit bestemmingsplan.

30.2 Toetsingsvlak CNS-apparatuur LVNL

30.2.1 Verbod

Onverminderd het bepaalde in lid 30.1 zijn ter plaatse van de aanduiding "Toetsingsvlak LVNL" geen bouwwerken toegestaan hoger dan het geen ter plaatse op de plankaart is aangegeven
Deze bijzondere bouwhoogteregel gaat voor de algemene bouwhoogteregels elders in dit bestemmingsplan.

30.2.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bouwverbod in lid [30.2.1](#) na positief advies van de Luchtverkeersleiding Nederland (of diens rechtsopvolger), met dien verstande dat de maximale bouwhoogte zoals geregeld in de algemene bouwhoogteregels, niet overschreden mag worden.
Burgemeester en wethouders verlenen geen ontheffing indien correcte werking van de CNS-apparatuur niet gewaarborgd kan worden.

30.3 Externe veiligheid

Binnen de 10^{-6} risicocontour externe veiligheid Rotterdam Airport, zoals aangegeven op de plankaart zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan.

Tussen de 10^{-5} en 10^{-6} risico contour externe veiligheid Rotterdam Airport, zoals aangegeven op de plankaart, zijn alleen beperkt kwetsbare objecten toegestaan.”

30.4 20 Ke geluidscontour Rotterdam Airport

In afwijking van hetgeen terzake van het bouwen is geregeld elders in deze regels, mogen binnen de 20 Ke geluidscontour Rotterdam Airport, zoals aangegeven op de plankaart, geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder worden gebouwd.

Binnen deze contour is het niet toegestaan het bestaande gebruik ten behoeve van een geluidsgevoelig object om te zetten in een gebruik ten behoeve van een ander geluidsgevoelig object.

30.5 47 Bkl geluidscontour Rotterdam Airport

In afwijking van hetgeen terzake van het bouwen is geregeld elders in deze regels, mogen binnen de 47 Bkl geluidscontour Rotterdam Airport, zoals aangegeven op de plankaart, geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder worden gebouwd.

Binnen deze contour is het niet toegestaan het bestaande gebruik ten behoeve van een geluidsgevoelig object om te zetten in een gebruik ten behoeve van een ander geluidsgevoelig object.

30.6 Geluidhinder

30.6.1 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.

30.6.2 Maximum aantal rijstroken wegen

Wegen mogen niet meer dan twee rijstroken tellen (voorsorteerstroken en parkeerstroken niet meegeteld).

Veiligheidscontour transportleidingen gevaarlijke stoffen

30.7 a. Om binnen de op de plankaart aangegeven zone ‘toetsingsafstand transportleidingen gevaarlijke stoffen’ de veiligheid van personen en goederen te waarborgen, geldt, onverminderd hetgeen in deze planregels is bepaald ten aanzien van de voor de gronden geldende bestemmingen, het volgende:

- binnen een strook van 30 meter (toetsingsafstand transportleidingen gevaarlijke stoffen) gemeten vanuit het hart van de ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding (zoals bedoeld in art 24, lid 1) is geen bebouwing toegestaan. Dit bouwverbod geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge en ter plaatse van de bestemming “leiding” en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Ontheffing

b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder a, met dien verstande dat:

I. de minimale afstand gemeten vanuit het hart van de

- ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding (zoals bedoeld in artikel 24, lid 1) tot woningen (met uitzondering van vrijstaande woningen verspreid over een groot gebied en lintbebouwing loodrecht op de leiding) en bijzondere objecten 14 meter (bebouwingsafstand transportleidingen gevaarlijke stoffen) bedraagt;

- ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding (zoals bedoeld in artikel 24, lid 1) tot overige bebouwing (anders dan bebouwing bedoeld in sub b onder het 1^e aandachtstreepje, en met in begrip van vrijstaande woningen verspreid over een groot gebied en lintbebouwing loodrecht op de leiding) 4 meter bedraagt; en

II. de veiligheid van personen en goederen niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

- c. Alvorens de ontheffing te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de ontheffing aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de milieudeskundige en leidingbeheerder te overleggen.

Artikel 31 - Wijzigingsbevoegdheid 1

- 31.1 Binnen de gronden "wijzigingsgebied 1" kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden als bedoeld in artikel 5 "Bedrijf", wijzigen in de bestemming "Wonen I", met dien verstande dat de maximale bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen. (artikel 22).
- 31.2 Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:
- a. de grond mag voor maximaal 40% worden bebouwd;
 - b. het aantal te bouwen woningen bedraagt maximaal 4.
- 31.3 Bouwen is niet toegestaan, anders dan overeenkomstig een in werking getreden wijzigingsplan.
- 31.4 Alvorens een wijzigingsplan vast te stellen bieden burgemeester en wethouders belanghebbenden de gelegenheid zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan aan hun college kenbaar te maken door toepassing van het ter zake bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 32 – Wijzigingsbevoegdheid 2

- 32.1 Binnen de gronden "wijzigingsgebied 2" kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden als bedoeld in artikel 11 "Natuur", wijzigen in de bestemming "Maatschappelijk 1" (artikel 8).
- 32.2 Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:
- a. de bebouwing ligt buiten de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour Rotterdam Airport;
 - b. de oppervlakte van de bebouwing mag maximaal 850 m² bedragen;
 - c. de maximale hoogte mag niet meer dan 8 meter bedragen.
- 32.3 Bouwen is niet toegestaan, anders dan overeenkomstig een in werking getreden wijzigingsplan.
- 32.4 Alvorens een wijzigingsplan vast te stellen bieden burgemeester en wethouders belanghebbenden de gelegenheid zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan aan hun college kenbaar te maken door toepassing van het ter zake bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 33 – Overgangsrecht

Overgangsrecht bouwwerken

- 33.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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.
- 33.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 32.1 met maximaal 10%.
- 33.3 Het eerste lid 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.

Overgangsrecht gebruik

- 33.4 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 33.5 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 33.6 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
- 33.7 Het eerste lid 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 34 - Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de naam “Regels bestemmingsplan Schiezone”.

Lijst van bedrijfsactiviteiten

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.

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

Indicatie milieuhinder

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

Continu en zonering

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

Indices

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

Opmerkingen

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

De aanbevolen indicatieve afstand tussen een bedrijf en woningen:

- categorie 1: afstand tot woningen 0 of 10 meter
- categorie 2: afstand tot woningen 30 meter
- categorie 3.1: 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, deze zijn dan ook niet in deze 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 milieuraapport (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 is in die gevallen voor het plan een planm.e.r. nodig. De lijst van categorie 3 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	aangepast nummer	planner	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
15	-		VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
151	0		Slachterijen en overige vleesverwerking:											
151	1	a	- slachterijen en pluimveeslachterijen, productiecapaciteit < 20.000 ton/jaar	100	0	100 C	50 R	100 D		3.2	2 G	1		
151	4		- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, productieoppervlak > 1.000 m²	100	0	100 C	50 R	100		3.2	2 G	2		
151	5		- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, productieoppervlak <= 1.000 m²	50	0	50 C	30	50		3.1	1 G	1		
151	6		- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, productieoppervlak <= 200 m²	30	0	50	10	50		3.1	1 G	1		
151	7	a	- loonslachterijen, productiecapaciteit < 20.000 ton/jaar	50	0	50	10	50		3.1	1 G	1		
151	8		- vervaardiging snacks en vervaardiging kant-en-klaar-maaltijden, productieoppervlak < 2.000 m²	50	0	50	10	50		3.1	2 G	1		
152	0		Visverwerkingsbedrijven:											
152	5		- verwerken anderszins, productieoppervlak <= 1.000 m²	100	10	50	30	100		3.2	1 G	1		
152	6		- verwerken anderszins, productieoppervlak <= 300 m²	50	10	30	10	50		3.1	1 G	1		
1531	2		- vervaardiging van snacks, productieoppervlak < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50		3.1	1 G	1		
1532, 1533	0		Groente- en fruitconservenfabrieken:											
1532, 1533	1		- jam	50	10	100 C	10	100		3.2	1 G	1		
1532, 1533	2		- groente algemeen	50	10	100 C	10	100		3.2	2 G	2		
1532, 1533	3		- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100		3.2	2 G	2		
1551	0		Zuivelproducten fabrieken:											
1551	3	a	- melkproducten fabrieken, verwerkingscapaciteit < 25.000 ton/jaar	50	0	100 C	50 R	100		3.2	2 G	1		
1552	2		- consumptie-ijsfabrieken, productieoppervlak <= 200 m²	10	0	30	0	30		2	1 G	1		
1581	0		Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:											
1581	1		- verwerkingscapaciteit < 2.500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30		2	1 G	1		
1581	2		- verwerkingscapaciteit >= 2.500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100		3.2	2 G	2		
1582			Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100		3.2	2 G	2		
1583	0		Suikerfabrieken:											
1584	0		Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:											
1584	3		- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken, productieoppervlak <= 200 m²	30	10	30	10	30		2	1 G	1		
1584	6		- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, productieoppervlak <= 200 m²	30	10	30	10	30		2	1 G	1		

1585			Deegwarenfabrieken	50	30	10		10	50	3.1	2 G	2		
1586	0		Koffiebranderijen en theepakkerijen:											
1586	2		- theepakkerijen	100	10	30		10	100	3.2	2 G	1		
1589.2	0		Soep- en soeparomafabrieken:											
1589.2	1	a	- zonder poederdrogen, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	100	10	50		10	100	3.2	2 G	2		
1593 t/m 1595			Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0	30	2	1 G	1		
1598		a	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken, productiecapaciteit < 16 miljoen liter/jaar	10	0	100		50	R	100	3.2	3 G	2	
17	-		VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
171			Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100		30	100	3.2	2 G	1		
172	0		Weven van textiel:											
172	1		- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100		0	100	3.2	2 G	1		
173			Textielveredelingsbedrijven	50	0	50		10	50	3.1	2 G	2	B	
174, 175			Vervaardiging van textielwaren	10	0	50		10	50	3.1	1 G	1		
176, 177			Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50		10	50	3.1	1 G	2		
18	-		VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
181			Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0	50	3.1	1 G	1		
182			Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		10	30	2	2 G	2		
183			Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10	50	3.1	1 G	1	B	L
19	-		VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)											
192			Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10	50	D	3.1	2 G	2	
193			Schoenenfabrieken	50	10	50		10	50	3.1	2 G	1		
20	-		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.											
2010.1		a	Houtzagerijen, productiecapaciteit < 120.000 m³/jaar	0	50	100		50	R	100	3.2	2 G	2	
2010.2	0		Houtconserveringsbedrijven:											
2010.2	2	a	- met zoutoplossingen, productiecapaciteit < 120.000 m³/jaar	10	30	50		10	50	3.1	2 G	1	B	
202			Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100		10	100	3.2	3 G	2	B	
203, 204, 205	0	a	Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, prod.capaciteit < 120.000 m³/jaar	0	30	100		0	100	3.2	2 G	2		
203, 204, 205	1		Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, productieoppervlak < 200 m²	0	30	50		0	50	3.1	1 G	1		
205			Kurkwaren-, riet- en vlechtwerf fabrieken	10	10	30		0	30	2	1 G	1		
21	-		VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN											
2112	0		Papier- en kartonfabrieken:											
2112	1		- productiecapaciteit < 3 ton/uur	50	30	50	C	30	R	50	3.1	1 G	2	
212			Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C	30	R	100	3.2	2 G	2	

2121.2	0		Golfkartonfabrieken:												
2121.2	1		- productiecapaciteit < 3 ton/uur	30	30	100	C	30	R	100	3.2	2	G	2	
22	-		UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
2221			Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C	10		100	3.2	3	G	2	B L
2222			Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100		10		100	3.2	3	G	2	B
2222.6			Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30		0		30	2	1	P	1	B
2223	A		Grafische afwerking	0	0	10		0		10	1	1	G	1	
2223	B		Binderijen	30	0	30		0		30	2	2	G	1	
2224			Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10		30	2	2	G	1	B
2225			Overige grafische activiteiten	30	0	30		10		30	D 2	2	G	1	B
223			Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0		10	1	1	G	1	
23	-		AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERKENDE INDUSTRIE; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN												
2320.2	A		Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100		30	R	100	3.2	2	G	2	B L
24	-		VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN												
2442	0		Farmaceutische productenfabrieken:												
2442	1		- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50		50	R	50	3.1	2	G	1	B L
2442	2		- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10		30	2	2	G	1	
2462	0		Lijm- en plakmiddelenfabrieken:												
2462	1	a	- zonder dierlijke grondstoffen, productiecapaciteit < 40.000 ton/jaar	100	10	100		50		100	3.2	3	G	2	B L
2464		a	Fotochemische productenfabrieken, productiecapaciteit < 40.000 ton/jaar	50	10	100		50	R	100	3.2	3	G	2	B L
2466	A		Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50		50	R	50	3.1	3	G	2	B
25	-		VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF												
2512	0		Loopvlakvernieuwingsbedrijven:												
2512	1		- vloeroppervlak < 100 m²	50	10	30		30		50	3.1	1	G	1	
2513			Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50		50	R	100	D 3.2	1	G	2	
252	0		Kunststofverwerkende bedrijven:												
252	3		- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50		30		50	3.1	2	G	1	
26	-		VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN												
261	0		Glasfabrieken:												
261	1		- glas en glasproducten, productiecapaciteit < 5.000 ton/jaar	30	30	100		30		100	3.2	1	G	1	L
2615		a	Glasbewerkingsbedrijven, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	10	30	50		10		50	3.1	1	G	1	
262, 263	0		Aardewerkfabrieken:												
262, 263	1		- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10		30	2	1	G	1	L
262, 263	2		- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100		30		100	3.2	2	G	2	L

2661.2	0		Kalkzandsteenfabrieken:										
2661.2	1	a	- productiecapaciteit < 80.000 ton/jaar	10	50	100	30	100	3.2	2	G	2	
2662			Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2	2	G	2	
2665, 2666	0		Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:										
2665, 2666	1		- productiecapaciteit < 100 ton/dag	10	50	100	50	R 100	3.2	2	G	2	
267	0		Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	1		- zonder breken, zeven en drogen, productieoppervlak > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2	1	G	2	
267	2		- zonder breken, zeven en drogen, productieoppervlak ≤ 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1	G	1	
2681			Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1	G	2	
2682	C	a	Minerale productenfabrieken niet elders genoemd, productiecapaciteit < 80 ton/dag	50	50	100	50	100 D	3.2	2	G	2	
28	-		VERVAARDIGEN VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)										
281	0		Constructiewerkplaatsen:										
281	1		- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2	G	2	B
281	1a		- gesloten gebouw, productieoppervlak < 200 m²	30	30	50	10	50	3.1	1	G	1	
284	B	a	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., productieoppervlak < 8.000 m²	50	30	100	30	100 D	3.2	2	G	2	B
284	B1		Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., productieoppervlak < 200 m²	30	30	50	10	50 D	3.1	1	G	2	B
2851	0		Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:										
2851	1	a	- algemeen, productieoppervlak < 4.000 m²	50	50	100	50	100	3.2	2	G	2	B L
2851	11	a	- metaalharden, productieoppervlak < 4.000 m²	30	50	100	50	100 D	3.2	1	G	2	B
2851	12	a	- lakspuiten en moffelen, productieoppervlak < 4.000 m²	100	30	100	50	R 100 D	3.2	2	G	2	B L
2851	2	a	- scoperen (opspreiden van zink), productieoppervlak < 4.000 m²	50	50	100	30	R 100 D	3.2	2	G	2	B L
2851	3	a	- thermisch verzinken, productieoppervlak < 4.000 m²	100	50	100	50	100	3.2	2	G	2	B L
2851	4	a	- thermisch vertinnen, productieoppervlak < 4.000 m²	100	50	100	50	100	3.2	2	G	2	B L
2851	5	a	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten), productieoppervlak < 4.000 m²	30	50	100	30	100	3.2	2	G	2	B
2851	6	a	- anodiseren, eloxeren, productieoppervlak < 4.000 m²	50	10	100	30	100	3.2	2	G	2	B
2851	7	a	- chemische oppervlaktebehandeling, productieoppervlak < 4.000 m²	50	10	100	30	100	3.2	2	G	2	B
2851	8	a	- emaileren, productieoppervlak < 4.000 m²	100	50	100	50	R 100	3.2	1	G	1	B L
2851	9	a	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed), productieoppervlak < 4.000 m²	30	30	100	50	100	3.2	2	G	2	B
2852	1		Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1	G	2	B
2852	2		Overige metaalbewerkende industrie, inbandig, productieoppervlak < 200 m²	10	30	50	10	50 D	3.1	1	G	2	B
287	A0		Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
287	B	a	Overige metaalwarenfabrieken niet elders genoemd, productieoppervlak < 4.000 m²	30	30	100	30	100	3.2	2	G	2	B
287	B		Overige metaalwarenfabrieken niet elders genoemd; inbandig, productieoppervlak < 200 m²	30	30	50	10	50	3.1	1	G	2	B

29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN											
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:											
29	1	- productieoppervlak < 2.000 m²	30	30	100	30	100	D	3.2	2	G	1	B
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS											
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30		2	1	G	1	
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN											
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100		3.2	2	G	2	B L
316		Elektrotechnische industrie niet elders genoemd	30	10	30	10	30		2	1	G	1	
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDHEDEN											
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50	D	3.1	2	G	1	B
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50		3.1	1	G	2	B
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN											
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30		2	1	G	1	
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS											
343		a Auto-onderdelenfabrieken, productieoppervlak < 8.000 m²	30	10	100	30	R	100	3.2	2	G	2	
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)											
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:											
351	1	- houten schepen	30	30	50	10	50		3.1	2	G	1	B
351	2	- kunststof schepen	100	50	100	50	R	100	3.2	2	G	1	B
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:											
352	1	a - algemeen, productieoppervlak < 8.000 m²	50	30	100	30	100		3.2	2	G	2	B
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:											
354		a Rijwiel- en motorrijwielfabrieken, productieoppervlak < 8.000 m²	30	10	100	30	R	100	3.2	2	G	2	B
355		a Transportmiddelenindustrie niet elders genoemd, productieoppervlak < 8.000 m²	30	30	100	30	100	D	3.2	2	G	2	B
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN NIET ELDERS GENOEMD											
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100	D	3.2	2	G	2	B
361	2	Meubelstoffeerderijen bedrijfsoppervlak < 200 m²	0	10	10	0	10		1	1	P	1	
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30		2	1	G	1	B
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30		2	2	G	2	
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50		3.1	2	G	2	
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50		3.1	2	G	2	
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30		2	1	P	1	
3661.2		Vervaardiging van overige goederen niet elders genoemd	30	10	50	30	50	D	3.1	2	G	2	

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	100	50	100		30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100		30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:											
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C		10	30	2	1 P	1	B	
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C		30	50	3.1	1 P	1	B	
40	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C		50	100	3.2	1 P	2	B	
40	D0	Gasdistributiebedrijven:											
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties cat. A	0	0	10 C		10	10	1	1 P	1		
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C		10	30	2	1 P	1		
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C		50 R	50	3.1	1 P	1		
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:											
40	E1	a - stadsverwarming, thermisch vermogen < 160 MW	30	10	100 C		50	100	3.2	1 P	2		
40	E2	- blokverwarming	10	0	30 C		10	30	2	1 P	1		
40	F0	windmolens:											
40	F1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100 C		30	100	3.2	1 P	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 m³/jaar	10	0	50 C		30	50	3.1	1 G	2		
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:											
41	B1	- < 1 MW	0	0	30 C		10	30	2	1 P	1		
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C		10	100	3.2	1 P	1		
45	-	BOUWNIJVERHEID											
45	0	Bouwbedrijven algemeen: bedrijfsoppervlak > 2.000 m²	10	30	100		10	100	3.2	2 G	2	B	
45	1	- bouwbedrijven algemeen: bedrijfsoppervlak <= 2.000 m²	10	30	50		10	50	3.1	2 G	1	B	
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak > 1.000 m²	10	30	50		10	50	3.1	2 G	1	B	
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak < 1.000 m²	0	10	30		10	30	2	1 G	1	B	
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10	30	2	2 P	1	B	
502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100		10	100	3.2	2 G	1		
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100		10	100	3.2	1 G	1		
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10		10	10	1	1 G	1		
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30		30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5		Autowasserijen	10	0	30		0	30	2	3 P	1		
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10	30	2	1 P	1		

51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING												
5121	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50	30	R	50	3.1	2	G	2		
5122		Groothandel in bloemen en planten	10	10	30	0		30	2	2	G	1		
5123		Groothandel in levende dieren	50	10	100	C	0	100	3.2	2	G	1		
5124		Groothandel in huiden, vellen en leder	50	0	30	0		50	3.1	2	G	1		
5125, 5131		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50	R	50	3.1	2	G	1		
5132, 5133		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50	R	50	3.1	2	G	1		
5134		Groothandel in dranken	0	0	30	0		30	2	2	G	1		
5135		Groothandel in tabaksproducten	10	0	30	0		30	2	2	G	1		
5136		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0		30	2	2	G	1		
5137		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0		30	2	2	G	1		
5138, 5139		Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10		30	2	2	G	1		
514		Groothandel in overige consumentenartikelen	10	10	30	10		30	2	2	G	1		
5151.1	0	Groothandel in vaste brandstoffen:												
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30		50	3.1	2	P	2		
5151.2	0	Groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen:												
5151.3		Groothandel minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50		100	3.2	2	G	2	B	
5152.2 / 3		Groothandel in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10		100	3.2	2	G	2		
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:												
5153	1	- algemeen, bedrijfsoppervlak > 2.000 m²	0	10	50	10		50	3.1	2	G	2		
5153	2	- algemeen, bedrijfsoppervlak <= 2.000 m²	0	10	30	10		30	2	1	G	1		
5153.4	4	zand en grind:												
5153.4	5	- algemeen, bedrijfsoppervlak > 200 m²	0	30	100	0		100	3.2	2	G	2		
5153.4	6	- algemeen, bedrijfsoppervlak <= 200 m²	0	10	30	0		30	2	1	G	1		
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:												
5154	1	- algemeen: bedrijfsoppervlak > 2.000 m²	0	0	50	10		50	3.1	2	G	2		
5154	2	- algemeen: bedrijfsoppervlak <= 2.000 m²	0	0	30	0		30	2	1	G	1		
5155.1		Groothandel in chemische producten	50	10	30	100	R	100	D	3.2	2	G	2	B
5155.2		Groothandel in kunstmeststoffen	30	30	30	30	R	30	2	1	G	1		
5156		Groothandel in overige intermediaire goederen	10	10	30	10		30	2	2	G	2		
5157	0	Autosloperijen: bedrijfsoppervlak > 1.000 m²	10	30	100	30		100	3.2	2	G	2	B	
5157	1	- autosloperijen: bedrijfsoppervlak <= 1.000 m²	10	10	50	10		50	3.1	2	G	2	B	
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: bedrijfsoppervlak > 1.000 m²	10	30	100	10		100	D	3.2	2	G	2	B
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: bedrijfsoppervlak <= 1.000 m²	10	10	50	10		50	3.1	2	G	2	B	
5162	0	Groothandel in machines en apparaten:												
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10		100	3.2	2	G	2		
5162	2	- overige	0	10	50	0		50	3.1	2	G	1		

517			Overige Groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30		0	30	2	2 G	1		
52	-		DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN											
5261			Postorderbedrijven	0	0	50		0	50	3.1	2 G	1		
527			Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10		10	10	1	1 P	1		
55	-		LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING											
5551			Kantines	10	0	10 C		10	10 D	1	1 P	1		
5552			Cateringbedrijven	10	0	30 C		10	30	2	1 G/P	1		
60	-		VERVOER OVER LAND											
601	0		Spoorwegen:											
6021.1			Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C		0	100 D	3.2	2 P	2		
6022			Taxibedrijven	0	0	30 C		0	30	2	2 P	1		
6023			Touringcarbedrijven	10	0	100 C		0	100	3.2	2 G	1		
6024	0		Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): bedrijfsoppervlak > 1.000 m²	0	0	100 C		30	100	3.2	3 G	1		
6024	1		- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) bedrijfsoppervlak <= 1.000 m²	0	0	50 C		30	50	3.1	2 G	1		
603			Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C		10	30 D	2	1 P	1	B	
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	0	10	100		50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
6312			Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50 C		50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6321	1		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C		0	30	2	3 P	1		L
6321	2		Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C		30	100	3.2	2 G	1		
64	-		POST EN TELECOMMUNICATIE											
641			Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C		0	30	2	2 P	1		
642	A		Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C		0	10	1	1 P	1		
642	B0		zendinstallaties:											
642	B1		- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0 C		100	100	3.2	1 P	2		
642	B2		- FM en TV	0	0	0 C		10	10	1	1 P	2		
642	B3		- GSM- en UMTS-steunzenders	0	0	0 C		10	10	1	1 P	2		
70	-		VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED											
70	A		Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
71	-		VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN											
711			Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30		10	30	2	2 P	1		
712			Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50		10	50 D	3.1	2 G	1		
713			Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50		10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714			Verhuurbedrijven voor roerende goederen niet elders genoemd	10	10	30		10	30 D	2	2 G	2		

72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
72	B	Switchhouses	0	0	30 C		0	30	2	1 P	1		
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30 R	30	2	1 P	1		
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30		30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C		10	30	2	2 G	1	B	
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING											
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinrichtingen, met afdekking voorbezinktanks:											
9001	B	rioolgemalen	30	0	10 C		0	30	2	1 P	1		
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50		10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50		30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:											
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30		10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	A5 a	- oplosmiddelterugwinning, verwerkingscapaciteit< 40 ton/dag	100	0	10		30 R	100 D	3.2	1 G	2	B	L
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30		30 R	30	2	1 G	1	B	L
9002.2	C0	Composteerbedrijven:											
9002.2	C3	- belucht verwerkingscapaciteit < 20.000 ton/jaar	100	100	100		10	100	3.2	2 G	2	B	
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C		30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50		30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30		30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	30	2	1 G	1		

III BIJLAGEN

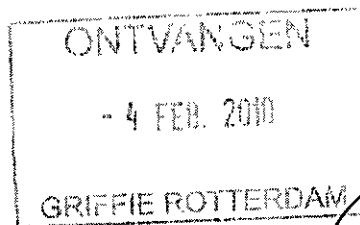
IV KAARTEN

INHOUDSOPGAVE KAARTEN

- Plankaart
- Plankaart -Archeologie
- Huisnummerkaart



HERZIEN



101R420

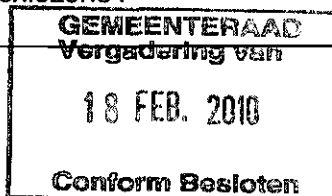
Rotterdam, 15 december 2009.

Onderwerp:

Vaststelling 'Bestemmingsplan Schiezone'.

12c

Aan de Gemeenteraad.



Inleiding

De aanleiding van het opstellen van het bestemmingsplan voor Schiezone is tweeledig. Enerzijds zal het bestemmingsplan dienen om de vigerende bestemmingsplannen te actualiseren en anderzijds om de aanleg van de 50 hectare natuur- en recreatiegebied in het kader van het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR) mogelijk te maken.

Het plangebied Schiezone heeft een oppervlakte van circa 140 hectare en is gelegen tussen het open veenweidegebied in Midden-Delfland en andere natuur- en recreatiegebieden (Groenblauwe Slinger) en het verstedelijkte gebied van Rotterdam-Overschie, rijksweg A13 en de Delftse Schie.

Het plangebied wordt begrensd door de Delftweg en de Delftse Schie aan de westzijde, het riviertje de Berkelse Zweth aan de noordzijde, de rijksweg A13 aan de oostzijde en de Schielaan aan de zuidzijde.

Ontwikkelingsmogelijkheden

De Schiezone is een overgangsgebied tussen stad en landschap. Het landschap bestaat uit verschillende open en gesloten gebieden (landgoederen).

Een aantal open gebieden - die nu voornamelijk de bestemmingsplanfunctie "agrarisch" en "begraafplaats" kennen - zal worden ingericht als openbaar toegankelijk natuur- en recreatiegebied, zoals vastgelegd in de Uitwerkingsovereenkomst PMR/750 ha (UWO-PMR). Deze gebieden zullen derhalve in dit bestemmingsplan voornamelijk de functie "natuurgebied" krijgen.

In dit nieuw te realiseren natuur- en recreatiegebied met een oppervlakte van circa 50 hectare zal een aantal schakels in het recreatieve langzaamverkeersnetwerk worden gerealiseerd en verbeterd om op die manier het bestaande netwerk in en buiten de Schiezone te completeren. De bestemming "agrarisch" blijft gehandhaafd voor een aantal nog als zodanig functionerende bedrijven.

KOPIE

Andere nieuwe ontwikkelingen in de Schiezone zijn in drieën onder te verdelen:

A) Verbetering van enkele rommelige situaties door op een drietal plaatsen woningbouw of de aanleg van bedrijfsterrein mogelijk te maken:

- Delftweg/Delftse Schie; mogelijkheid voor maximaal 4 vrijstaande woningen. Bebouwingspercentage aangepast aan de omgeving: 40%;
- Berkelse Zweth: nieuwbouw van 1-2 vrijstaande woningen. Bebouwingspercentage aangepast aan de omgeving: 10%;
- De Speelmanlocatie: Deze bedrijfslocatie aan de zuidzijde van het plangebied ligt braak, maar heeft een potentieel als noordelijke entree van het gebied en van Rotterdam. Op deze locatie kan in navolging van de oude oliefabriek een nieuwe bedrijfsfunctie worden verwezenlijkt met hoge kwaliteit; bedrijvenscategorie 1 en 2 zijn toegestaan. De maximum bouwhoogte wordt hier bepaald door de toetsingsvlakken



van het nabijgelegen Rotterdam Airport; 10 meter. Het terrein behoudt een groene rand naar de aangrenzende waterplas en de rijksweg A13. Het bebouwingspercentage bedraagt 65%. Alleen zo kan het een meerwaarde bieden voor de Schiezone.

B) Versterking van het landgoederenkarakter als opdracht uit de Planologische Kernbeslissing Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PKB-PMR). Het bestaande landschap vormt daarbij de basis; het behoud van het groene karakter van de Schiezone en de beleefbaarheid van de bestaande landgoederen staan op de eerste plaats. Het landgoederenkarakter zal worden versterkt door:

- Woningen aan de Delftweg: het betreft de voltooiing van het bebouwingslint met 3-4 woningen. Bebouwingspercentage aangepast aan de omgeving: 40%.
- C) Uitbreiding/vernieuwing ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen:
 - Voor de nieuwbouw op het landgoederen "De Tempel" en "Nieuw Rodenrijs" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De bestemming "Natuur" kan hierdoor gewijzigd worden in "maatschappelijk 1". Dit gebouw mag echter pas worden gerealiseerd, nadat de 10⁻⁶ risicocontour opnieuw is vastgesteld waardoor het gebouw buiten deze contour komt te liggen.
 - De vervangende nieuwbouw is binnen de bestaande bestemming mogelijk.

Alle ongewijzigde functies en bestemmingen worden conserverend bestemd. Hieronder bevindt zich ook een aantal te handhaven agrarische bedrijven.

Exploitatieplan

In het bestemmingsplan Schiezone zijn drie woningbouwontwikkelingen aangewezen, namelijk:

1. Woningen aan de Delftweg: het gaat om de locatie ten oosten van de Delftweg te Zweth en betreft de voltooiing van het bebouwingslint, drie tot vier woningen met kap.
2. Woningen aan de Delftse Schie: het gaat om de locatie ten westen van de Delftweg te Zweth (verbetering rommellocatie), nieuwbouw van drie vrijstaande woningen met kap.
3. Woningen aan de Berkelse Zweth: (verbetering rommellocatie) nieuwbouw van één tot twee vrijstaande woningen met kap.

Ad 1: Woningen aan de Delftweg:

Het gaat hier om de invulling van het bestaande bebouwingslint met drie tot vier woningen. Het perceel krijgt de bestemming *wonen* / in het nieuwe bestemmingsplan voor Schiezone. Dit perceel is in eigendom van de gemeente Rotterdam. Tevens is het perceel al ontsloten. Het betreft een reguliere uitgifte, waardoor er geen noodzaak is tot het opstellen van een exploitatieplan.

Ad 2: Woningen aan de Delftse Schie:

Het gaat hier om een bouwmogelijkheid van drie vrijstaande woningen om 'verrommeling' tegen te gaan. De betreffende percelen hebben een bedrijfsbestemming en kunnen via een wijzigingsbevoegdheid de bestemming *wonen* krijgen. Deze percelen zijn in particulier eigendom. Uit onderzoek blijkt dat de gemeente Rotterdam geen kosten hoeft te maken die betrekking hebben op deze particuliere ontwikkeling. Derhalve is er geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

Ad 3: Woningen aan de Berkelse Zweth:

Het gaat hier om een bouwmogelijkheid van één tot twee vrijstaande woningen om verrommeling tegen te gaan, waarbij een kavel wordt gesplitst. De betreffende percelen hadden een agrarische bestemming en zullen de bestemming *wonen* krijgen. Deze percelen zijn particulier eigendom. Uit onderzoek blijkt dat de gemeente Rotterdam geen kosten hoeft te maken die betrekking hebben op deze particuliere ontwikkeling; het perceel is onder andere reeds ontsloten en is voorzien van riolering en de vereiste



kabels en leidingen. Er is derhalve geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

Maatschappelijke voorzieningen

Naast deze woningbouwontwikkelingen is er nog sprake van een uitbreiding en/of vernieuwing van maatschappelijke voorzieningen in de Schiezone op de landgoederen "De Tempel" en "Nieuw Rodenrijs".

Het gaat hier om de uitbreiding en/of vernieuwing van de bebouwing van de bestaande maatschappelijke voorzieningen die zijn gevestigd op de landgoederen "De Tempel" en "Nieuw Rodenrijs". De betreffende percelen zijn in eigendom van de gemeente Rotterdam, er is dus sprake van een reguliere uitgifte, waardoor er geen noodzaak is tot het opstellen van een exploitatieplan.

Wij stellen u dan ook voor overeenkomstig het bijgevoegde ontwerpbesluit expliciet te besluiten bij dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inspraak en vooroverleg

Op 28 april 2009 hebben wij het eindverslag van de inspraak vastgesteld. Het eindverslag van de inspraak alsmede de resultaten van het wettelijk voorgeschreven overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening zijn aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

Zienswijzenrapportage

Het 'Ontwerpbestemmingsplan Schiezone' heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, te weten van 29 mei 2009 tot en met 9 juli 2009. Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan hebben de volgende stukken ter inzage gelegen:

- Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Schiezone, *gemeentewerken*, d.d. 28 november 2008
- Uitslag m.e.r. plicht Vlinderstrik en Schiezone, *DCMR*, d.d. 19 juni 2007
- Veiligheidsadvies voorontwerp bestemmingsplan Schiezone nummer: 3807/102, *VRR* d.d. 9 september 2008

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan leidde tot de indiening van **schriftelijke** zienswijzen door de volgende reclamanten, te weten:

1. Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL), postbus 75200, 1117 ZT Luchthaven Schiphol
2. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, postbus 19143, 3501 DC Utrecht
3. Rijkswaterstaat Zuid-Holland, postbus 556, 3000 AN Rotterdam
4. Recreatieschap Midden-Delfland, postbus 341, 3100 AH Schiedam
5. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, postbus 4059, 3006 AB Rotterdam
6. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, postbus 9154, 3007 AD Rotterdam
7. Stedin B.V., postbus 516, 2627 AZ Delft
8. Pipeline Control, postbus 156, 3360 AD Sliedrecht
9. L. van der Horst namens Vereniging Tegen Milieubederf (VTM), postbus 21690, 3001 AR Rotterdam; Vereniging Natuur- en Milieubescherming Noordrand (VNMN), p/a Schubertlaan 41, 3055 NL Rotterdam; Stichting Gezond Overschie (GO), p/a Saenredamplein 23a, 3043 RL Rotterdam
10. A. Rodenburg, Tempelweg 20, 3046 NR Rotterdam
11. K. Siemeling, ARAG Rechtsbijstand, Kastanjelaan 2, 3833 AN Leusden (namens P. Hoogerbrugge, West-Abtspolderseweg 294, 3046 NW Rotterdam)
12. Carin Jannink en 45 anderen, Zwethkade 8, 3046 NV Rotterdam



13. G.A. van der Hooft en J.P. van der Hooft - van der Kooij, Delftweg 122, 3043 NB Rotterdam
14. Miquel Hassink en Monique Tas, Delftweg 102, 3043 NA Rotterdam
15. Rick Duijm en Shirley Koffijberg, Delftweg 108, 3043 NA Rotterdam
16. R.H. Esbeukman, Tempeldijk 19, 3046 NP Rotterdam
en W. en C. Heykoop, West-Abtspolderseweg 42, 3046 NW Rotterdam
17. J.D. Waardenburg Advies B.V., postbus 22020, 3003 DA Rotterdam (namens Th. M. Mulder en M.T.A. Overdeest, Delftweg 188, 3046 NC Rotterdam)
18. H.H. Koolhaas van Luyn, Lokhorstlaan 45, 3981 ZC Bunnik
19. H.H. Koolhaas van Luyn, Lokhorstlaan 45, 3981 ZC Bunnik (namens de erven)
20. D.R. Koolhaas en M.J. Koolhaas - van Kessel, Delftweg 172, 3046 NC Rotterdam

Daarnaast zijn er nog **mondelinge** zienswijzen ingediend door de hierna te noemen reclamanten:

- M1. De heer W. Heykoop, West Abtspolderseweg 40, 3046 NS Rotterdam
- M2. Mevrouw J.J. van Verseveld, Tempelweg 26, 3046 NR Rotterdam
- M3. De heer C.S.M. van der Kooij, Delftweg 122a, 3043 NB Rotterdam
- M4. De heer R. Esbeukman, Tempeldijk 19 3046 NP Rotterdam
- M5. Mevrouw P.A. Rodenburg, West Abtspolderseweg 42, 3046 NW Rotterdam
- M6. Mevrouw L. van der Horst, Saenredamplein 23a, 3043 RL Rotterdam
- M7. De heer en mevrouw G.A. van der Hooft, Delftweg 122, 3043 NB Rotterdam
- M8. Mevrouw M.P. Hoogerbrugge, West-Abtspolderseweg 294, 3046 NW Rotterdam

De zienswijzen zijn veelal gericht aan de gemeente Rotterdam. Hieruit blijkt niet duidelijk of alle zienswijzen als aan u gericht moeten worden beschouwd. Daarom stellen wij voor alle ingekomen zienswijzen als aan u gericht te beschouwen.

Alle zienswijzen zijn tijdig ingekomen, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

Overzicht van zienswijzen, reacties en conclusies

1. **Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL)**, postbus 75200, 1117 ZT Luchthaven Schiphol.

1.1 LVNL stelt voor om de volgende tekst op te nemen in de toelichting (bladzijde 39) en in de regels (uitleg VDF en de artikelen 2, lid 4, 5.6, 12.4 en 19.4):

"In geval de bij de uitwerking van het bestemmingsplan beoogde maximale bouwhoogtes de LVNL toetsingsvlakken doorsnijden dient over deze bouwhoogten advies te worden ingewonnen bij LVNL (Luchtverkeersleiding Nederland) of diens rechtsopvolger. Indien de correcte werking van elektronische navigatie-, communicatie en surveillancehulpmiddelen van LVNL afdoende is gewaarborgd, kunnen afwijkende bouwhoogten worden toegestaan."



Reactie

Wij achten het van belang dat het bestemmingsplan duidelijk is over de uit het oogpunt van luchtveiligheid toelaatbare bouwhoogtes en stellen voor de regels op dit punt aan te scherpen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

Aan artikel 1 (begrippen) de volgende begrippen toe te voegen:

"CNS-apparatuur

Communicatie-, Navigatie- en Surveillanceapparatuur van de Luchtverkeersleiding Nederland (of diens rechtsopvolger)."

"Toetsingsvlak CNS-apparatuur LVNL

Toetsingsvlak Communicatie-, Navigatie-, Surveillanceapparatuur Luchtverkeersleiding Nederland. In de regels en plankaart afgekort als "Toetsingsvlak LVNL".

Toevoegen artikel 28 (overige regels) een nieuw lid 1 en 2 waarvan de tekst als volgt zal luiden:

1. Aanvliegroute Rotterdam Airport; beperking bouwhoogte
Voor zover de gronden zijn gelegen in de aanvliegroute naar luchthaven Rotterdam Airport, mogen bouwwerken in verband met het bepaalde in de annex 14 van het Verdrag van Chicago inzake de internationale burgerluchtvaart (1944) de hoogtematen (ten opzichte van NAP) welke aangegeven zijn op de plankaart niet overschrijden.
Deze bijzondere bouwhoogte regel gaat voor de algemene bouwhoogte regels, elders in dit bestemmingsplan.
2. Toetsingsvlak CNS-apparatuur LVNL
 - 2.1 Verbod
Onverminderd het bepaalde in lid 28.1 zijn ter plaatse van de aanduiding "Toetsingsvlak LVNL" geen bouwwerken toegestaan hoger dan het geen ter plaatse op de plankaart is aangegeven.
Deze bijzondere bouwhoogteregel gaat voor de algemene bouwhoogteregels elders in dit bestemmingsplan.
 - 2.2 Ontheffing
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bouwverbod in lid 28.2.1 na positief advies van de Luchtverkeersleiding Nederland (of diens rechtsopvolger), met dien verstande dat de maximale bouwhoogte zoals geregeld in de algemene bouwhoogteregels, niet overschreden mag worden.
Burgemeester en wethouders verlenen geen ontheffing indien correcte werking van de CNS- apparatuur niet gewaarborgd kan worden."

Alsmede in artikel 1 (begrippen) de begrippen "aanvliegroute", "contour luchtverkeersleiding", "horizontaal toetsingsvlak luchtverkeersleiding" en "VHF-Direction Finder", in artikel 2 (wijze van meten / algemene bouwregels) lid 4, in artikel 5 (bedrijf) lid 6 sub b, in artikel 12 (recreatie) lid 4 en in artikel 21 (wonen) lid 4 te laten vervallen.

Alsmede de toetsingsvlakken op de plankaart weergeven.

- 1.2 In het kader van het bestemmingsplan Schieveen zal een aanpassing van het COM-systeem noodzakelijk zijn, waardoor een nieuw toetsingsvlak zal ontstaan. Dit



nieuwe toetsingsvlak zal ook van invloed zijn op het bestemmingsplan Schiezone. LVNL verzoekt om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de beoogde aanpassing wanneer van toepassing te kunnen faciliteren.

Reactie

Het is nog te onzeker of de nieuwe contouren doorgang zullen vinden alsmede de vorm die zij zullen aannemen. Het is daarom niet mogelijk de door reclamant beoogde nieuwe contouren op enige wijze in dit bestemmingsplan op te nemen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, postbus 19143, 3501 DC Utrecht.

2.1 Het hoofdoordeel over het voorgelegde ontwerp-bestemmingsplan is positief, omdat dit plan de planologische basis biedt voor de realisatie van een nieuw natuur- en recreatiegebied, zoals in de PKB PMR (2006) is opgenomen onder de beslissingen van wezenlijk belang 23 en 24. Daarbij gaat reclamant ervan uit dat het ontwerp-bestemmingsplan ruimte biedt aan de volledige opgave uit de PKB om 50 hectare nieuw natuur- en recreatieterrein in de Schiezone tot stand te brengen. Om dat precies te kunnen nagaan wordt verzocht om in het vast te stellen plan via een tabel inzicht te bieden in het grondgebruik in de huidige en de nieuwe situatie.

Reactie

Het is inderdaad van belang dat wordt bevestigd dat met dit plan wordt voldaan aan de volledige opgave uit de PKB om 50 hectare nieuw natuur- en recreatieterrein in de Schiezone tot stand te brengen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en aan de toelichting in paragraaf 4.2.1 een tabel toe te voegen waarin het grondgebruik voor alsmede na realisatie van de natuurgebieden beschreven wordt.

2.2 Naast de realisatie van de 50 hectare nieuwe natuur en recreatie zijn er ook bestaande natuur en landgoederen in het gebied. Van deze gebieden kan nog scherper inzichtelijk worden gemaakt in welke mate deze gebieden bijdragen aan enerzijds de natuur- en landschapswaarden op het hoger ruimtelijk schaalniveau (bijv. Groen-Blauwe Slinger) en anderzijds of nog extra potentie van en in het plangebied onbenut blijft. Waar die potenties mogelijk eenvoudig te benutten zijn is het gewenst dit ook in de plannen, die de Schiezone betreffen, mee te nemen.

De impuls voor fiets- en wandelpaden, die in het plan opgenomen is, zou moeten voldoen voor het plangebied als zodanig. Daarnaast behoeft de toegankelijkheid/bereikbaarheid vanuit de stad Rotterdam voor met name de fietsers nog extra aandacht, zodat de benutting van dit gebied vanuit Rotterdam geoptimaliseerd wordt.

Reactie

De Schiezone als zodanig valt niet onder de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of de Groen-Blauwe slinger, maar grenst daar wel aan. De Schiezone vormt een onderdeel van de recreatieve structuur tussen Midden-Delfland en de Rottemeren.

De aanwezige landgoederen in de Schiezone worden in dit bestemmingsplan erkend als waardevolle (natuur)gebieden en zijn als zodanig bestemd. De landgoederen zijn potentiële wandelgebieden en voor zover mogelijk worden de nieuwe wandelpaden dan ook aangesloten op de padenstructuur in landgoed "De Tempel" en "Hofwijk". Echter moet wel rekening gehouden worden met het semi-private karakter hiervan en de



gevoeligheden onder omwonenden met betrekking tot uitbreiding van contactmogelijkheden van de bewoners van "De Tempel".

De nieuw aan te leggen fietsroute en wandelpaden dragen bij aan een verbetering van het recreatieve netwerk in de noordrand van Rotterdam, zoals beschreven in de plantoelichting, en zullen nader worden uitgewerkt in het inrichtingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Rijkswaterstaat, postbus 556, 3000 AN Rotterdam.

3.1 In het "Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Schiezone" worden in relatie tot de A13 knelpunten aangegeven bij locaties 4, 5, 6, 7, 8 en 9. Per locatie worden verschillende oplossingen aangegeven. In de plantoelichting wordt slechts locatie 7 genoemd, het is echter onduidelijk waarom deze wel en de andere locaties niet. Met uitzondering van locatie 7 blijkt uit het bestemmingsplan niet welke oplossing per locatie gekozen is. Rijkswaterstaat acht het noodzakelijk dat er alsnog voor alle locaties aangegeven wordt welke maatregel per locatie wordt gekozen en hoe de uitvoering van de desbetreffende maatregel verankerd wordt in het bestemmingsplan.

Reactie

De locaties 4, 5, 6, 8 en 9 zijn niet meer als gevoelige bestemming in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Locatie 7 is een wijzigingsbevoegdheid. Bij de uitwerking hiervan dient rekening te worden gehouden met de dan geldende wet- en regelgeving. De toelichting geeft aan op welke wijze dit mogelijk is.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.2 De rijksweg A13 heeft in het bestemmingsplan de bestemming "verkeer - autosnelweg", echter de wegberm heeft de bestemming "verkeer - wegverkeer". Verzocht wordt de wegberm alsnog van de bestemming "verkeer - autosnelweg" te voorzien.

Reactie

Wij kunnen instemmen met dit voorstel van reclamant.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

De wegberm van de A13 van de bestemming "verkeer - autosnelweg" te voorzien in plaats van "verkeer - wegverkeer". Alsmede voorzieningen van openbaar nut binnen deze bestemming toe te staan door aan artikel 16 (verkeer - autosnelweg) een nieuw sub e toe te voegen waarvan de tekst als volgt zal luiden:

"voorzieningen ten behoeve van de gas-, water, elektriciteitsdistributie, alsmede gemalen."

Alsmede aan lid 2 een nieuw sub c luidende:

"de inhoud van de onder sub e genoemde bouwwerken mag maximaal 150 m³ bedragen."

3.3 In de plantoelichting wordt onder "vigerende plannen" niet verwezen naar het "Wegaanpassingsbesluit A13 Zestienhoven - Delft-Zuid, Aanleg spitsstrook in het kader van de Spoedwet wegverbreding" d.d. 12 maart 2004. Tevens wordt verzocht te vermelden dat het bestemmingsplan met dit besluit in overeenstemming is gebracht.



Reactie

Wij kunnen instemmen met dit voorstel van reclamant.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en in paragraaf 1.3 van het ontwerpbestemmingsplan de volgende passage op te nemen: "Dit bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met het "Wegaanpassingsbesluit A13 Zestienhoven - Delft-Zuid, Aanleg spitsstrook in het kader van de Spoedwet wegverbreding" d.d. 12 maart 2004."

3.4 Verzocht wordt de planregels in overeenstemming te brengen met het onder punt 3.3 genoemde besluit.

Reactie

De bedoelde wegaanpassing is binnen de planregels van dit bestemmingsplan reeds mogelijk.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.5 De nummering van uw planregels is deels onjuist. Verzocht wordt dit aan te passen.

Reactie

Wij kunnen instemmen met dit voorstel van reclamant.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de nummering aan te passen.

3.6 Verzocht wordt alle hoogte beperkingen in verband met Rotterdam Airport toe te lichten in de toelichting.

Reactie

Wij kunnen instemmen met dit voorstel van reclamant.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en in paragraaf 4.4 van de toelichting de verschillende hoogtebeperkingen rond Rotterdam Airport nader toe te lichten.

3.7 Verzocht wordt de hoogtebeperkingen in het bestemmingsplan Schiezone in lijn te brengen met het bestemmingsplan Golfbaan Oost-Abtspolder.

Reactie

Bij de verschillende plannen in de noordrand van Rotterdam worden dezelfde brongegevens gebruikt. De hoogtebeperkingen zijn dus per definitie in lijn.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Recreatieschap Midden-Delfland, postbus 341, 3100 AH Schiedam.

4.1 Het recreatieschap onderschrijft de visie van de gemeente Rotterdam om de Schiezone als duurzame groene overgangzone te ontwikkelen. Het beoogde programma van dit gebied dat als zone met een afwisseling van beboste 'landgoederen' en open



grasland dooraderd door een uitgebreid fiets- en wandelstelsel wordt ontworpen, sluit aan op het bijzondere en waardevolle karakter van Midden-Delfland. Desondanks wil zij binnen dit kader nogmaals benadrukken dat het netwerk van dit openbaar toegankelijk natuur- en recreatiegebied naadloos dient aan te sluiten op het padenstelsel van zowel het Recreatieschap Midden-Delfland (waaronder het Ackerdijkse Bos en de Oost-Abtspolder) als de toekomstige recreatieve invulling van polder Schieveen. Hiermee zal het plan sterker binnen de gedachte van het Regionaal Groenblauw Structuur Plan (RGSP2) en in bijzonder de Groenzone Noordrand worden verankerd.

Reactie

Met de bestaande en toekomstige recreatieve routes in Midden Delfland respectievelijk Schieveen wordt rekening gehouden. De mogelijkheden qua routes worden echter wel beperkt door een paar vaste punten, zoals de bruggen over de Schie en de tunnels onder de A13.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5. **Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard**, postbus 4059, 3006 AB Rotterdam.

5.1 Het Hoogheemraadschap is waterbeheerder van het gebied ten zuiden van de Doenkade en wenst als zodanig te worden genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Reactie

Wij kunnen instemmen met dit voorstel van reclamant.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard als waterbeheerder toe te voegen aan hoofdstuk 5 van de toelichting.

6. **Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond**, postbus 9154, 3007 AD Rotterdam.

6.1 In het ontwerp-bestemmingsplan "Schiezone" wordt de VRR in paragraaf 10.1 van het hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid wel genoemd, maar met de kanttekening dat er schriftelijk niet gereageerd is. Echter in paragraaf 6.6.4 van het hoofdstuk Externe Veiligheid wordt verwezen naar het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. In de bijlage van het ontwerp-bestemmingsplan "Schiezone" is het advies van de VRR alleen niet terug te vinden. Afgesproken is dat dit zal worden hersteld bij het vast te stellen bestemmingsplan "Schiezone" (zie bijlage 2). Zowel de Maatschappelijke uitvoerbaarheid als de bijlage in het voorontwerp-bestemmingsplan "Schiezone" is onvolledig.

Reactie

Het advies van de VRR is per abuis niet opgenomen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) aan het bestemmingsplan toe te voegen door paragraaf 10.1 van de toelichting hierop aan te passen.



7. **Stedin B.V.** , postbus 516, 2627 AZ Delft.

7.1 Reclamant heeft geen bezwaar tegen het plan. Wel brengt hij naar voren dat voor elektriciteit- en/of gasdistributienet bouwkundige voorzieningen, kabels en/of leidingen moeten worden gelegd, nader benoemde voorwaarden gelden.

Reactie

Wij nemen kennis van deze mededeling.

Conclusie

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

8. **Pipeline Control**, postbus 156, 3360 AD Sliedrecht.

8.1 Op het door de gemeente Rotterdam op 2 juni 2009 bij ons ingediende ontwerp-bestemmingsplan "Schiezone" delen wij u mede op de aangegeven locatie geen belangen te hebben.

Reactie

Wij nemen kennis van deze mededeling.

Conclusie

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

9. **L. van der Horst namens Vereniging Tegen Milieubederf (VTM)**, postbus 21690, 3001 AR Rotterdam; **Vereniging Natuur- en Milieubescherming Noordrand (VNMN)**, p/a Schubertlaan 41, 3055 NL Rotterdam en **Stichting Gezond Overschie (GO)**, p/a Saenredamplein 23a, 3043 RL Rotterdam.

9.1 In de tekst wordt verwezen naar het PMR dat ten grondslag ligt aan de bestemmingsplanwijzigingen. Aan het PMR ligt echter geen concrete beleidsbeslissing ten grondslag die de voorkeur voor 'natuur' rechtvaardigt. Er is slechts sprake van een beslissing van wezenlijk belang, die niet is opengesteld voor bezwaar en beroep. Daar er geen sprake is van een beleidsbeslissing in juridische zin, ontbreekt het juridische kader voor de transformatie van het landelijke gebied met een agrarische bestemming tot natuur/recreatie bestemming. Aan dit voorliggende plan ligt slechts een beleidsvoornemen ten grondslag. Dit betekent dat er een feitelijke beleidsvrijheid is voor de gemeenten die betrokken zijn bij de 750 ha N/R. Wel is er een juridisch kader voor het vernieuwen van het langlopende huidige bestemmingsplan. Er is geen dwingende reden van openbaar belang, noch een aanwijzing van een hogere overheid voor de transformatie van agrarische bestemming naar Natuur/Recreatie.

Reactie

De wens van het gemeentebestuur om binnen de Schiezone 50 hectare natuur en recreatiegebied te realiseren wordt door middel van dit bestemmingsplan van een juridische grondslag voorzien. Het (voor)ontwerpbestemmingsplan heeft twee maal voor een ieder ter inzage gelegen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.2 Er is geen nut en noodzaak aangetoond voor de transformatie van het gebied. Voor actualisering van de bestemmingsplannen heeft Rotterdam de beleidsvrijheid tot een andere invulling te besluiten dan die in dit ontwerp-bestemmingsplan. Het beleidsprincipe: "de landbouw is milieuvervuilend en de boeren moeten weg" is leidend. In uw beantwoording heeft u op deze zienswijze niet gereageerd:



- Daar de doelstellingen te vaag en niet duidelijk zijn omschreven en gekwantificeerd zijn, is het onmogelijk te bepalen of deze wel haalbaar en vervolgens in de tijd te handhaven zijn.
- De uitvoerbaarheid van de plandoelstellingen is in het geding.

Reactie

Nut en noodzaak voor de transformatie van het gebied bestaat om de randen van de stad te beschermen tegen voortschrijdende verstedelijking en verrommeling. Dit geldt in het bijzonder voor de Schiezone omdat te zien is dat het gebied reeds een sluimerende verstedelijking heeft ondergaan. Het is correct dat de gemeente Rotterdam de beleidsvrijheid heeft om tot een andere bestemming te komen dan in dit onderhavige bestemmingsplan. Met de ondertekening van de UWO in september 2005 heeft de gemeente Rotterdam zich echter gecommitteerd aan de ontwikkeling van 150 hectare natuur, waarvan circa 50 hectare in de Schiezone.

De suggestie dat hier het beleidsprincipe "de landbouw is milieuvervuilend en de boeren moeten weg" wordt gehanteerd, is niet juist. Wel zien wij als gemeente de kansen voor kleinschalige, bedrijfsmatige landbouw steeds kleiner worden. Dit wordt overigens onderstreept door een onderzoek dat is uitgevoerd door het Landbouw Economisch Instituut (LEI). Hieronder volgt een motivering voor de aanpassing van het vigerende bestemmingsplan in het voorliggende plan:

In de PKB "Project Mainportontwikkeling Rotterdam" (hierna: PMR) zijn de ruimtelijke voorwaarden voor een impuls in de economie en de leefomgeving van de Rotterdamse regio opgesteld. Eén van de drie deelprojecten betreft de natuurcompensatie van 750 hectare nieuwe natuur- en recreatiegebied verdeeld over IJsselmonde en een tweetal gebieden in de noordflank van Rotterdam. De PKB-PMR is op 20 december 2006 in werking getreden en heeft een geldigheidsduur van 15 jaar. In een PKB zijn planologische keuzes gemaakt die van nationaal belang zijn. In de PKB is door middel van een 'beslissing van wezenlijk belang' onder meer aangegeven dat de Schiezone een inrichting zal krijgen als recreatief uitlooph gebied en als recreatieve verbinding tussen het stedelijke gebied van Rotterdam en de Groenblauwe slinger. De Schiezone zal een dusdanige inrichting krijgen dat het karakter van deze landgoederenzone wordt versterkt. Hoewel deze passage in de PKB geen concrete beleidsbeslissing (cbb) is, dient een dergelijke keuze in een PKB wel te worden meegenomen in een bestemmingsplan. Ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008, behoudt een PKB een dergelijke werking totdat de geldingsduur van de PKB is verstreken.

De beslissingen van wezenlijk belang die voorzien in de realisering van 750 hectare natuur- en recreatiegebied bevatten een duidelijke planologische keuze waarin de begrenzing en de hoofdfuncties van de betrokken gebieden concreet zijn aangegeven. In de PKB staat verder dat er moet worden uitgegaan van een beëindiging van bestaande bedrijfsmatige activiteiten op de huidige leest in het plangebied, aangezien deze in de huidige vorm niet verenigbaar zijn met de keuze voor transformatie. Verder is voor land- en tuinbouw schaalvergroting de hoofdstroom qua ontwikkeling voor de komende jaren. Een deel van de agrarische ondernemers zal op termijn het bedrijf beëindigen vanwege het ontbreken van een opvolger of vanwege financiële redenen. In de Schiezone bevinden zich uitsluitend veebedrijven. De melkveebedrijven zijn kleiner dan gemiddeld in Nederland zodat de agrarische structuur in zoverre ongunstig is. Gezien de ligging van de Schiezone in een sterk verstedelijkt gebied zijn er relatief veel mogelijkheden voor een aan landbouw gerelateerde activiteit.

Realisering van de beslissingen van wezenlijk belang heeft tot gevolg dat de bestaande bedrijven die economisch afhankelijk zijn van agrarische bedrijvigheid, zullen moeten verdwijnen of aanpassen. Een ongewijzigde voortzetting van deze bedrijvigheid verhoudt zich niet met de hoofdfunctie natuur en recreatie. De beslissingen van wezenlijk belang sluiten niet uit dat de in de gebieden woonachtige natuurlijke personen ter plaatse kunnen blijven wonen. Het kabinet onderkent in de PKB dat het gebied al vele generaties



lang in agrarisch gebruik is en dat de landbouw de drager is van het huidige cultuurlandschap. De agrariërs hebben niet gevraagd om de steeds groter wordende invloed vanuit het stedelijk gebied, om de uitbouw van infrastructuur, de ontwikkeling van het haven- en industriegebied, noch om de plannen in de PKB.

Voor de economische schade zijn passende vormen van compensatie beschikbaar. De emotionele schade die betrokkenen ondervinden kan met deze vormen van compensatie echter niet worden weggenomen. Het gaat daarbij om gevoelswaarden die van persoon tot persoon zullen verschillen en die betrekking hebben op de band met het gebied en de betrokkenheid met het eigen bedrijf. Het besluit van het kabinet in de PKB beperkt de mogelijkheid van de agrariërs om zelf de koers van het eigen bedrijf te bepalen. Echter ook zonder de PKB zullen ingrijpende veranderingen optreden, zoals het uitgevoerde onderzoek van het Landbouw Economische Instituut (LEI) aangeeft. Het onderzoek wijst op het voortgaan van het proces van bedrijfsbeëindiging en de noodzaak tot schaalvergroting voor de agrarische sector.

In verhouding tot het belang van de realisering van de grootschalige natuur- en recreatiefuncties, kunnen de gevolgen voor de agrariërs echter niet als onevenredig groot worden aangemerkt. Daarbij is mede van belang dat in geval van onteigening van de gronden zal moeten worden overgegaan, de Onteigeningswet en de daarmee samenhangende jurisprudentie een volledige schadeloosstelling garandeert. Waar aankoop van de gronden niet aan de orde is, kunnen getroffen belanghebbenden een beroep doen op planschadevergoeding ingevolge artikel 6.1 van de Wro.

Met betrekking tot de geformuleerde doelstellingen is het PMR duidelijk: de (deel-) projecten zoals in het PMR beschreven en overeengekomen in de UWO moeten voor 2021 gereed zijn. Voor de Schiezone geldt dat het bestemmingsplan begin 2011 onherroepelijk kan zijn en dat op dat moment kan worden gestart met de inrichtingswerkzaamheden. Naar verwachting is de natuurontwikkeling in de Schiezone in 2013 gereed. Dit is ruim binnen de planning die voor het PMR wordt aangehouden. Waar het gaat om de financiële uitvoerbaarheid van de plannen is voor de Schiezone een budget van € 5,5 miljoen beschikbaar. Op basis van de huidige ramingen blijkt dat de ontwikkeling binnen deze begroting te realiseren is.

Met betrekking tot de opmerking dat de uitvoerbaarheid van de plandoelstellingen in het geding zou zijn ontbreekt de motivatie hier voor. Op dit moment gaat de gemeente er van uit dat de uitvoerbaarheid niet in het geding is.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.3 Reclamanten menen dat er een gebrek aan draagvlak is voor het plan. Van de negatieve kritiek die bewoners, omwonenden en belangstellenden naar voren brachten tijdens de informatieavonden is niets terug te vinden in het voorliggende ontwerp (ook de opname van de masterplankaart (figuur 2.7) wijst dit uit). Reclamanten wensen een plan dat tegemoet komt aan de wensen van de bewoners, bedrijven en hun organisaties. Reclamanten verzoeken tevens om een maatschappelijke kosten-batenanalyse, omdat er geen m.e.r. is opgesteld,

Reactie

Zowel negatieve als positieve kritiek die onofficieel geuit is bij de totstandkoming van onderliggend bestemmingsplan is niet officieel verwerkt.

Omdat een m.e.r. niet verplicht is vraagt reclamant om een "maatschappelijke kosten-batenanalyse". Allereerst moet worden opgemerkt dat een m.e.r. alleen ziet op de milieueffecten. Het bestemmingsplan zelf beschrijft zowel de maatschappelijke als de financiële uitvoerbaarheid, hetgeen wij voldoende achten.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.4 Het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is onjuist en onzorgvuldig toegepast en er heeft onvoldoende vooroverleg plaatsgevonden. In de namenlijst "Vooroverleg" komen organisaties voor die geen belanghebbenden zijn in het plangebied (bijvoorbeeld Vrouwenbelangen en het Hoogheemraadschap Schieland). Verder is de lijst selectief, omdat slechts 11 van de 31 aangeschrevenen hebben gereageerd.

Reactie:

Alle noodzakelijke overlegpartners ex artikel 3.1.1 Bro zijn aangeschreven. Deze overlegpartners reageren doorgaans alleen als hun belangen niet juist in het bestemmingsplan zijn weergegeven.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.5 De inspraak is niet volgens de Inspraakverordening Rotterdam verlopen en zeker niet volgens de WRO. Personen en organisaties die hebben gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan, zijn niet geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan en de informatieavond. Het huis- aan huisblad de Echo, waarin de publicatie stond, zou namelijk niet worden bezorgd in de Schiezone. Verder hebben zij de nota van beantwoording niet integraal toegezonden gekregen. Ook zijn ze niet in staat gesteld kennis te nemen van de volledige reacties van overige indieners. Ten slotte was een hardcopy van het plan niet beschikbaar bij het City Informatie Centrum. Een en ander is in strijd met het Verdrag van Aarhus.

Reactie

De Wro, aangenomen dat reclamanten deze bedoelen, regelt niet de wijze waarop inspraak gehouden dient te worden. Er is geen verplichting om personen en organisaties, die hebben gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan, rechtstreeks te informeren over de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan of een informatieavond. Dit gebeurt door middel van een publicatie in "De Echo", de Staatscourant en via wonen.rotterdam.nl. Burgers die een uitgave van "De Echo" hebben gemist dienen uit eigen beweging hier, al dan niet via een ander medium, alsnog kennis van te nemen.

Het inspraakverslag is integraal opgenomen in het bestemmingsplan onder paragraaf 10.2 van de toelichting. Bij het City Informatiecentrum heeft het bestemmingsplan ter inzage gelegen en is er de mogelijkheid om een "hardcopy" van het bestemmingsplan, tegen betaling, te bestellen. Het gehele bestemmingsplan met bijbehorende documenten is tevens digitaal in te zien via wonen.rotterdam.nl.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.6 De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is in het geding, doordat rekening dient te worden gehouden met vertraging wegens de door reclamanten aangekondigde procedures en extra ambtelijke capaciteit en extra kosten voor juridische bijstand. Deze factoren zullen leiden tot overschrijding van de geraamde plankosten.

Reactie

Voor de uitvoering van bestemmingsplannen in het algemeen wordt door de gemeente altijd een inschatting van de risico's gemaakt en wordt bij een bestemmingsplanprocedure altijd een risico met betrekking tot bezwaren meegenomen. Wij zien geen aanleiding om aan te nemen dat de plankosten hierdoor worden overschreden.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.7 Reclamanten brengen naar voren dat niet wordt onderbouwd waarom de aan Maasvlakte 2 gerelateerde doelstelling voor verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving in de regio Rotterdam in de Schiezone dient plaats te vinden. De locatiekeuze voor verbetering leefomgevingkwaliteit ligt te ver van de vervuiliingsbron af om enig effect te sorteren. Tevens is recreëren in de Schiezone ongezond door uitlaatgassen van het (toenemende) vrachtverkeer op de A13 en de binnenvaart op de Schie.

Aangezien voor de Vlinderstrik, noch de Schiezone een m.e.r. is opgesteld, blijven de milieu effecten van de voorgenomen ingrepen buiten de belangenafweging. Zij stellen dat het in elk geval zeker is dat de weidevogels zullen verdwijnen, wegens de aantasting van hun biotoop.

Reactie:

In de PKB "Project Mainportontwikkeling Rotterdam" (hierna: PMR) zijn de ruimtelijke voorwaarden voor een impuls in de economie en de leefomgeving van de Rotterdamse regio opgesteld. Eén van de drie deelprojecten betreft de natuurcompensatie van 750 hectare nieuwe natuur- en recreatiegebied verdeeld over IJsselmonde en een tweetal gebieden in de noordflank van Rotterdam.

De 750 hectare natuurontwikkeling is geen 'leefkwaliteitscompensatie' maar het gaat hier om een verbetering van de leefkwaliteit in de omgeving van Rotterdam. De natuurontwikkeling is nadrukkelijk geen compensatie voor de aanleg van Maasvlakte 2. Voor de Schiezone is voor alle milieuaspecten uitgebreid milieuonderzoek verricht. Het resultaat is voldoende om aan de milieuwetgeving te toetsen. Het plan voldoet aan de normen uit de milieuwetgeving.

De groei van het vrachtverkeer is meegenomen in de prognoses voor de toekomst. De scheepvaart zit verdisconteerd in de achtergrondconcentraties. Deze aspecten vormen de basis voor de luchtkwaliteitsberekeningen.

Uit informatie van Natuurmonumenten blijkt dat het gebied thans geen broedgebied is voor weidevogels. Het natuurgebied dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt heeft een positieve invloed op het verblijf van de weidevogels.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.8 Aangezien een m.e.r. ontbreekt is het onmogelijk de milieuaspecten van de voorgestelde nieuwe bestemmingen te beoordelen. Reclamanten zijn van mening dat de gevolgen van natte natuur onder andere voor de gezondheid negatief (insectenbeten, hooikoorts, allergieën, door parasieten overgedragen ziekten, verspreiding van onkruiden) is. De organisaties dringen aan op het opstellen van een Gezondheid Effect Screening (GES) voor dit plan gebied in samenhang met de overige transformatieplannen in de omgeving.

Reactie:

Gezien de omvang (50 hectare) en de verwachte bezoekersaantallen en daarmee de te verwachten toename van het aantal (auto-)verkeersbewegingen is de Schiezone niet m.e.r.-plichtig. De natuurgebieden die dit bestemmingsplan mogelijk maakt kunnen het best beschreven worden als open gebieden bestaande uit weiland, hooien en begrazing met runderen. De weilanden kunnen bestaan uit "dotterbloemhooilanden", "bloemrijk grasland" of "natgrasland". Bij de inrichting van het gebied zal geen sprake zijn van zogenoemde natte natuur.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



9.9 In het document "Visie en Vertrouwen", dat door de gemeenteraad van Rotterdam is vastgesteld gelijktijdig met het bestemmingsplan "Maasvlakte 2", is de relatie tussen Schiezone en de Tweede Maasvlakte vastgelegd. Reclamanten merken op dat de milieugevolgen van de werking van het bestemmingsplan "Maasvlakte 2" in het geding zijn, doordat een m.e.r. voor de totale 750 hectare leefkwaliteitscompensatie ontbreekt, waardoor de borging van de milieuafspraken in het geding is.

Reactie

De aanleg van 750 hectare natuur- en recreatiegebied betreft geen compensatie. Wel is de aanleg van belang voor een verbetering van de leefkwaliteit in de omgeving van Rotterdam. In "Visie en Vertrouwen" is herbevestigd dat de verschillende PMR-projecten zoveel mogelijk gelijktijdig zullen worden gerealiseerd, teneinde de dubbele doelstelling (versterken mainport en verbeteren leefklimaat) te realiseren.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.10 Opmerkelijk is dat open agrarisch landschap niet als "natuur" wordt gekwalificeerd, terwijl het veenweidegebied een belangrijk weidevogelgebied is met Europese instandhoudingdoelstellingen. Het streefbeeld (figuur 2.3 Streefbeeld Regiopark) lijkt meer gebaseerd op het streven de agrarische sector uit de regio te verbannen. Dat hiermee de educatieve en recreatieve functie afneemt, blijkt niet te zijn overwogen. De aantrekkelijkheid van heel Delfland vermindert als gevolg van aantasting en versnippering van het cultuurhistorisch landschap door de aanleg van 'nieuwe natuur'. Het streefbeeld, stedelijk groen, is te vaag en willekeurig om als beleidsintentie te functioneren.

Reactie

Deze kaart komt uit het Regionaal groenblauw structuurplan 2 (februari 2005). Het RGSP2 is een gezamenlijk product van de stadsregio Rotterdam en de provincie Zuid-Holland. Hiermee wordt het huidige provinciale en stadsregionale groenbeleid voor de regio Rotterdam vastgelegd.

De Schiezone heeft een verbindende functie tussen de regioparken Delfland en Rottemeren en is onderdeel van de Groenzone Noordas. Hierin wordt voornamelijk 'stedelijke groen' (ontwikkeling groengebieden met een betekenis voor recreatie) ontwikkeld.

Conclusie

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.11 Mensgerichte doelstellingen zoals voedselzekerheid, vermijdbare voedselkilometers, demografische ontwikkelingen waaronder een meer diverse bevolkingssamenstelling, zelfredzaamheid van regio's, werkgelegenheid, flexibele en brede landbouw en de niet in te schatten gevolgen van klimaatschommelingen met watertekorten en -overlast, vragen om nieuwe beleidsdoelstellingen. De doelstellingen vanuit het RGSP2 ten aanzien van het creëren van "natte natuur" kunnen niet worden bereikt en blijken gezien de veranderde opvattingen en beleidsprioriteiten niet meer opportuun.

Reactie

De natuurgebieden die dit bestemmingsplan mogelijk maakt kunnen het best beschreven worden als open gebieden bestaande uit weiland, hooien en begrazing met runderen. De weilanden kunnen bestaan uit "dotterbloemhooilanden", "bloemrijk grasland" of "natgrasland". "Natte natuur" zal in de Schiezone niet worden gecreëerd. Voor de genoemde ontwikkelingen komen andere delen van de regio in aanmerking.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.12 Aan sociale veiligheid, de kans op aan- en overvallen is niet gedacht. Dat terwijl juist de recreatiegebieden van Abtswoude en de Zuidrand van Schiedam, zeker in wintertijden en herfst gemeden worden vanwege de onaangename en bedreigende sfeer. De gebieden liggen er woest en verlaten bij. Overzichtelijke weilanden met vee, afrasteringen dragen bij aan het gevoel van veiligheid, zeker op de fietsverbinding langs de Schie waarvan veel studenten en werkenden in Delft gebruik maken.

Reactie

Voor de leefbaarheid van het gebied is veiligheid van groot belang. Het gaat dan zowel om objectieve veiligheid (het voorkomen van criminaliteit) als om subjectieve veiligheid (het gevoel van veiligheid dat men ervaart). Beide aspecten worden bij de uitwerking van het plan meegenomen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.13 Reclamanten manen tot voorzichtigheid bij aanlegwerkzaamheden. In het aangrenzende gebied hebben reeds verstoringen van grafresten plaats gevonden.

Reactie:

Wij kunnen dit in zijn algemeenheid onderschrijven, maar er is geen concrete aanleiding dit nader in dit bestemmingsplan te regelen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.14 Uit de gebiedstypering en vastgestelde waarden vloeit voort dat deze het waard zijn beschermd en behouden te worden. Het ontwerp is hiermee in strijd. Immers het panorama van weidse polderlandschappen verdwijnt, de samenhang van de open kamers tussen de lintbebouwing en landgoederen is karakteristiek en van grote toeristische, ecologische en historische waarde. De landgoederen en bebouwing verliezen hun identiteit in een setting van rietmoeras doet afbreuk aan het historisch gegroeide verband.

Reclamanten wensen dat de rommelige situaties worden opgelost, zoals de Speelmanlocatie.

Reactie

De samenhang van de open kamers tussen de lintbebouwing en de landgoederen zal behouden blijven. De natuurgebieden die dit bestemmingsplan mogelijk maakt kunnen het best beschreven worden als open gebieden bestaande uit weiland, hooien en begrazing met runderen. De weilanden kunnen bestaan uit "dotterbloemhooilanden", "bloemrijk grasland" of "natgrasland".

Van een inrichting van het gebied met rietmoeras zal echter geen sprake zijn.

Ten aanzien van de Speelmanlocatie merken wij het volgende op. Het terrein is in particulier eigendom en de financiële middelen van het project Schiezone laten een herontwikkeling door de gemeente niet toe. Daarom is ervoor gekozen om deze bedrijvenlocatie uit het project Schiezone conserverend te bestemmen. Voor ontwikkelingen op deze locatie zal, indien er concrete plannen zijn, een aparte procedure gevolgd moeten worden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



9.15 Reclamanten zijn van mening dat de opzet van het bestemmingsplan is om de agrarische bestemming te verbannen. Hiervoor verwijzen zij onder andere naar het moedwillig ontkennen en niet uitnodigen/informereren van de eigenaren van het agrarisch bedrijf aan de West-Abtspolderseweg 294 en het opnemen van de andere paardenfokkerij met een specifieke bestemming.

Reactie

De publicatie heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, huis-aan-huis blad "De Echo" en elektronisch via wonen.rotterdam.nl. Hoewel juridisch niet vereist, is als extra service de aankondiging ook persoonlijk bij belanghebbenden bezorgd. Dat reclamant dit laatste betwist neemt niet weg dat de hij uit eigen beweging via andere kanalen kennis kon nemen van de terinzagelegging en de inspraakavond.

Het genoemde beslaat een groot deel van de Schiezone tussen Hofwijk en de Berkelsche Zweth. Vanuit de totale Schiezone bezien is het gebied waar het agrarische bedrijf is gevestigd de enige mogelijkheid om een omvangrijk en aaneengesloten natuurgebied te ontwikkelen. Daarnaast vormt het gebied in het noordelijk deel van de Schiezone een belangrijke schakel tussen Midden Delftland en de Polder Schieveen, aan de oostzijde van de A13. Midden Delftland wordt via de Kandelaar brug (voet- en fiets) via het noordelijk deel van de Schiezone en via de onderdoorgang van de A13 met de voorgenomen Natuurontwikkeling van Schieveen verbonden. Het bedrijf bevindt zich in deze verbindende schakel waar overigens de Zweth ook deel van uitmaakt en waar de beste aansluiting op het recreatieve netwerk tot stand kan worden gebracht.

Reclamant vraagt zich af of het bedrijf kan worden ingepast in de te ontwikkelen nieuwe natuur. Het antwoord hierop dat gezien de aard van de huidige bedrijfsvoering, het met name fokken en houden van paarden, het bedrijf zich niet verdraagt met de voorgenomen natuurontwikkeling.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.16 Reclamanten stellen dat de reden voor het wegbestemmen van de agrarische gronden is dat de gronden in beheer zijn gegeven aan Natuurmonumenten en dat zij de gronden in willen richten als natuurgebied. Tevens zou de preferente toewijzing van gronden aan Natuurmonumenten in overtreding zijn met eigen en Europese wetgeving.

Reactie:

Er wordt gesuggereerd dat de uitvoering en het beheer door de Vereniging Natuurmonumenten (VNM) in strijd zou zijn met de Europese regelgeving. Dit is niet het geval. De gronden worden door de gemeente in erfpacht aan VNM uitgegeven. Overigens staat de overeenkomst tussen de gemeente en VNM los van de inhoud van het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.17 Reclamanten geven de voorkeur aan landelijk gebied met agrarische bestemming boven een functieverandering in rietmoeras met fietspaden erdoor. Riet is volgens reclamanten niet duurzaam groen en zal vanwege de voortschrijdende eutrofiëring in het stilstaande water de huidige (landschappelijke, cultuurhistorische, toeristische, ecologische en economische) kwaliteiten laten verdwijnen.

Reactie

De natuurgebieden die dit bestemmingsplan mogelijk maakt kunnen het best beschreven worden als open gebieden bestaande uit weiland, hooien en begrazing met runderen. De weilanden kunnen bestaan uit "dotterbloemhooilanden", "bloemrijk grasland" of



"natgrasland". Er is in de planvorming geen rietmoeras voorzien. Er zou hooguit in de randen van sloten riet kunnen ontstaan. Het is dus nadrukkelijk de bedoeling geen moerasnatuur in de Schiezone in te richten.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.18 Reclamanten stellen dat de ontsluiting vanuit Overschie uitstekend is vanwege het doorgaande fietspad naar Delft. Zij wijzen er echter op dat het voor de realisatie van langzaamverkeers- en ecologische verbindingen juist gewenst zou zijn om meer onderdoorgangen onder de A13 te realiseren of de bestaande onderdoorgangen te verbeteren, zodat de barrièrewerking teniet wordt gedaan.

Reactie

De verbetering en vermeerdering van de onderdoorgangen onder de A13 behoren niet tot de scope van dit project en het bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.19 Op de zienswijze dat het onduidelijk is waar de wandelaars vandaan komen is volgens reclamanten niet ingegaan. Wandelaars betekenen volgens hen parkeermogelijkheden en uitrengieden voor honden.

Reactie

Middels dit bestemmingsplan wordt extensieve recreatie mogelijk gemaakt. Hierdoor zullen geen grote aantallen bezoekers de Schiezone voor recreatieve doeleinden gaan bezoeken. Er is daarom geen reden de bestaande parkeervoorzieningen uit te bereiden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.20 Reclamanten vrezen dat een ontheffing van de flora en fauna wet niet zal worden verkregen en dat de bouwplannen niet zullen worden goedgekeurd door het Bureau Monumentenzorg. De reclamanten wijzen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor deze gronden op de plankkaart af. Elke uitbreiding/nieuwbouw tast de natuur- en monumentale waarde van de landgoederen aan, die een beschermde status hebben. Bovendien verstoren en beschadigen bouwverkeer en -werkzaamheden de zachte ondergrond en zal de waterhuishouding in gevaar brengen.

Reactie

Dit plan is samen met het Bureau Monumenten tot stand gekomen. Er wordt tevens aanvullend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Indien relevant, zal ontheffing worden aangevraagd van de Flora- en faunawet. Bij de aanvraag zullen compenserende en mitigerende maatregelen worden voorgesteld, zodat het aannemelijk is dat de ontheffing verkregen zal worden.

Bij het afgeven van de bouwvergunning kunnen, indien dit noodzakelijk is, maatregelen worden opgelegd om het (tijdelijk) verstoren en beschadigen van flora en fauna tijdens de bouwfase tot een minimum te beperken.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.21 De aanduiding "maatschappelijke voorzieningen" op de beide landgoederen is volgens reclamanten discutabel. Door de maatschappelijke voorzieningen van particuliere organisaties als 'nieuwe ontwikkelingen' in het plan op te nemen, ontstaat er



een bevoorrechte positie, die de toets van de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa) niet kan doorstaan.

Reactie

Wij achten de ontwikkeling wenselijk op deze locatie. Het bestemmingsplan ziet niet op de exploitatie van deze ontwikkeling. Daarom is de NMa in deze bestemmingsplanprocedure niet aan de orde.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.22 De hoogwaardige landgoederen mogen onder geen beding aangepast en hun status en beleefbaarheid aangetast worden vanwege de veranderde zorgnormen van particuliere organisaties. Reclamanten dringen aan op een maatschappelijke kosten-batenanalyse om de gevolgen helder in kaart te hebben zodat de gemeenteraad goed voorbereid een weloverwogen besluit kan nemen.

Reactie

De landgoederen zijn aangewezen als rijksmonument waardoor zowel het exterieur als het interieur van de panden beschermd wordt. Indien de gebruiker veranderingen wil doorvoeren dient voor die werkzaamheden een monumentenvergunning en/of bouwvergunning aangevraagd te worden. Deze procedure biedt voldoende bescherming. Met betrekking tot de maatschappelijke kostenbatenanalyse moet worden opgemerkt dat het besluit helder is geformuleerd waardoor geen behoefte bestaat een dergelijke procedure te voeren.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.23 Reclamanten wensen dat er wordt verwezen in de toelichting naar het Waterplan 2 in plaats van naar het (verouderde en ongeldige) Waterplan Polder Schieveen. Door de ingrepen, verlaging maaiveld, peilverhoging en aanleg paden wordt de waterhuishouding verstoord wat leidt tot vermindering van de huidige, uitstekende waterkwaliteit, dat voldoet aan Waterplan 2.

Getuige de hoge natuurwaarden: de aanwezigheid van salamanders, kikkers, zoetwatermosselen, zwanebloem en waterviolier. Het vervuilde afvloeiingswater van de A13 wordt stromenderwijs gereinigd door de toevoeging van zuurstof en nutriënten opname door waterplanten. Het is onzeker of de voorgestelde ontwikkelingen dezelfde waterkwaliteit garanderen. De Europese Kaderrichtlijn Water is van toepassing voor waterkwaliteit sinds januari 2009.

Gezien de voldoende waterberging capaciteit (170 m²/hectare) voor landelijk gebied, voldoet de huidige inrichting aan deze norm en is aanleg van plas-dras ten behoeve van extra wateropvang een overbodige ingreep.

Reactie

In de waterparagraaf van het bestemmingsplan, hoofdstuk 5 van de toelichting, wordt diverse keren verwezen naar het Waterplan 2. Wij zijn van mening dat dit voldoende duidelijkheid geeft.

Er is geen sprake van verlaging van het maaiveld en/of peilverhoging. De aanleg van paden zal niet ten koste gaan van de waterbergingsnorm in het plangebied.

Onderzoek toont aan dat de huidige ecologische waterkwaliteit matig tot slecht is. Voor natuurinrichting is een hoge waterkwaliteit van het grootste belang. De ontwikkeling van het gebied is erop gericht om de algehele kwaliteit, inclusief die van het water, te verhogen.

De ontwikkeling van "plas-dras" is in dit plan niet aan de orde en niet genoemd.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.24 De conclusie dat de vervangende bedrijfsnieuwbouw niet tot extra verkeersbewegingen zal leiden, is onjuist. In de huidige situatie ligt een terrein braak, dat geen enkele verkeersbeweging genereert. De vestiging van een autodealer trekt wel autoverkeer.

Verder is de Schie een drukke scheepvaartroute, waarbij de rookgassen van de binnenschepen sterk vervuילend zijn.

De luchtverontreiniging van de A13 is zeker bij bepaalde weersomstandigheden slecht voor de gezondheid, zelfs al worden de normen niet overschreden.

Het plan laat meer mensen recreëren in ongezonde lucht, zodat het aantal blootgestelden toeneemt. Ook is geen rekening gehouden met de verkeer aanzuigende werking van de recreatieve functie.

Reactie

Het bedrijventerrein vormt onderdeel van het vigerende bestemmingsplan. Bij het bepalen van de extra verkeersbewegingen is er van uitgegaan dat het huidige bedrijventerrein mag worden bebouwd met daarbij behorende verkeersbewegingen. Omdat de bestemming niet zal wijzigen, zal naar verwachting ook het verkeersbeeld ten opzichte hiervan niet wijzigen.

Op de luchtverontreiniging van de A13 is reeds onder punt 9.7 op in gegaan.

Middels dit bestemmingsplan wordt extensieve recreatie mogelijk gemaakt. Hierdoor zullen geen grote aantallen bezoekers de Schiezone voor recreatieve doeleinden gaan bezoeken. De recreatieve functie zal zodoende geen verkeerstoename veroorzaken.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10. A. Rodenburg, Tempelweg 20, 3046 NR Rotterdam.

10.1 De op de plankaart vermelde goot- en bouwhoogten van de gebouwen op het perceel van reclamant zijn onjuist. Tevens is het bebouwingspercentage onjuist.

Reactie

Wij kunnen instemmen met het voorstel van reclamant omdat daardoor de feitelijke situatie op het perceel op de juiste wijze in het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Conclusie

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

Voor de gronden om en nabij het adres Tempelweg 20-22 wordt een maximale goothoogte van 5 meter in plaats van 4 meter op de plankaart opgenomen en het bebouwingspercentage op de plankaart wordt 50 (in plaats van 27,6).

Artikel 4 (agrariisch - paardenfokkerij) lid 2 sub a en b wordt vervangen door de volgende tekst:

- "a. de bouwwerken niet hoger dan 11 meter mogen zijn;
- b. de goothoogte niet meer mag bedragen dan hetgeen ter plaatse op de plankaart is aangegeven."

10.2 De silo staat niet op de plankaart.

Reactie

De silo is een bouwwerk dat buiten het bouwvlak mag worden opgericht. Het is niet noodzakelijk deze op de plankaart aan te duiden.



Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11. K. Siemeling, ARAG Rechtsbijstand, Kastanjelaan 2, 3833 AN Leusden (namens P. Hoogerbrugge, West-Abtspolderseweg 294, 3046 NW Rotterdam).

11.1 Reclamant is niet persoonlijk op de hoogte gesteld van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Andere bewoners zijn wel persoonlijk geïnformeerd.

Reactie

De publicatie heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, huis-aan-huis blad "De Echo" en elektronisch via wonen.rotterdam.nl. Hoewel juridisch niet vereist, is als extra service de aankondiging ook persoonlijk bij belanghebbenden bezorgd. Dat reclamant dit laatste betwist neemt niet weg dat de hij uit eigen beweging via andere kanalen kennis kon nemen van de terinzagelegging en de inspraakavond.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

11.2 Reclamant wenst dat zijn gronden een agrarische bestemming behouden en geen woonbestemming krijgen, zodat hij zijn bedrijfsvoering ter plekke kan doorzetten. Reclamant wenst daarom met zijn bedrijf te worden ingepast in de nieuwe natuurbestemming, net zoals bij andere agrarische bedrijven is gebeurd.

Reactie

Het bedrijf van reclamant beslaat een groot deel van de Schiezone tussen Hofwijk en de Berkelsche Zweth. Vanuit de totale Schiezone gezien is het gebied waar het agrarische bedrijf van reclamant is gevestigd de enige mogelijkheid om een omvangrijk en aaneengesloten natuurgebied te ontwikkelen. Daarnaast vormt het gebied in het noordelijk deel van de Schiezone een belangrijke schakel tussen Midden Delftland en de Polder Schieveen, aan de oostzijde van de A13. Midden Delftland wordt via de Kandelaar brug (voet- en fiets) via het noordelijk deel van de Schiezone en via de onderdoorgang van de A13 met de voorgenomen Natuurontwikkeling van Schieveen verbonden. Het bedrijf van reclamant bevindt zich in deze verbindende schakel waar overigens de Zweth ook deel van uitmaakt en waar de beste aansluiting op het recreatieve netwerk tot stand kan worden gebracht.

Reclamant vraagt zich af of het bedrijf kan worden ingepast in de te ontwikkelen nieuwe natuur. Het antwoord hierop dat gezien de aard van de huidige bedrijfsvoering, het met name fokken en houden van paarden, het bedrijf zich niet verdraagt met de voorgenomen natuurontwikkeling. Overigens dient in dat verband opgemerkt te worden dat reclamant voor bovengenoemde bedrijfsactiviteiten niet in het bezit is van de daarvoor benodigde vergunningen.

Als het gaat om de vraag waarom andere bedrijven wel in de nieuwe natuurbestemming zijn opgenomen dan geldt voor deze bedrijven dat zij beter aansluiten bij het voornemen om natuur en recreatie te ontwikkelen of omdat de aard van de bedrijfsvoering zich beter verhoudt tot de natuur en recreatie.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

11.3 Reclamant maakt bezwaar tegen de aanleg van een fietspad dwars over zijn gronden.

Reactie

Alvorens een fietspad aangelegd kan worden door de gemeente dient zij eerst de betreffende gronden te verwerven.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

11.4 Reclamant vraagt zich af waarom de compensatie van het industrieterrein aan de andere zijde van Rotterdam (Maasvlakte 2) in de Schiezone moet plaatsvinden.

Reactie

De aanleg van 750 hectare natuur- en recreatiegebied in en rond Rotterdam betreft geen compensatie van maasvlakte 2. Wel is de aanleg van belang voor een verbetering van de leefkwaliteit in de omgeving van Rotterdam.

In de Planologische Kern Beslissing "Project Mainportontwikkeling Rotterdam" (PKB-PMR) zijn de ruimtelijke voorwaarden voor een impuls in de economie en de leefomgeving van de Rotterdamse regio opgesteld. Eén van de drie deelprojecten betreft de natuurcompensatie van 750 hectare nieuwe natuur- en recreatiegebied verdeeld over IJsselmonde en een tweetal gebieden in de noordflank van Rotterdam. De PKB-PMR is op 20 december 2006 in werking getreden en heeft een geldigheidsduur van 15 jaar. In een PKB zijn planologische keuzes gemaakt die van nationaal belang zijn. In de PKB is door middel van een 'beslissing van wezenlijk belang' onder meer aangegeven dat de Schiezone een inrichting zal krijgen als recreatief uitloophoeft en als recreatieve verbinding tussen het stedelijke gebied van Rotterdam en de Groenblauwe slinger. De Schiezone zal een dusdanige inrichting krijgen dat het karakter van deze landgoederenzone wordt versterkt. Hoewel deze passage in de PKB geen concrete beleidsbeslissing (cbb) is, dient een dergelijke keuze in een PKB wel te worden meegenomen in een bestemmingsplan. Ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008, behoudt een PKB een dergelijke werking totdat de geldigheidsduur van de PKB is verstreken.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12. Carin Jannink c.s., Zwethkade 8, 3046 NV Rotterdam.

Reclamanten hebben zo goed als gelijkkluidende zienswijzen ingediend.

12.1 Reclamanten maken bezwaar tegen de nieuwe verhouding tussen openbaar en uitgeefbaar terrein in De Zweth. Zij maken zich zorgen over de parkeergelegenheid in De Zweth, nu er nog negen woningen zullen worden toegevoegd. Door de wijze van bestemmen is het volgens reclamanten nauwelijks mogelijk om de voor de nieuwe woningen benodigde extra parkeerplaatsen te realiseren. Zij stellen voor een parkeereis op te nemen in het bestemmingsplan voor de nieuwe woningen.

Reactie

Een bouwplan zal moeten voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Deze parkeernormen zijn vastgelegd in de Bouwverordening Rotterdam 1993. Indien een verzoek om bouwvergunning wordt ingediend zal het plan (o.a.) getoetst worden aan deze verordening alvorens de bouwvergunning kan worden verleend.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.2 Door de beknopte bebouwingsrichtlijnen is het mogelijk om woningen te bouwen die niet passen bij de historische en landschappelijke omgeving. Tevens maken reclamanten bezwaar tegen de bouwhoogte op de twee nieuwbouwlocaties aan de Delftweg. Zij achten een maximale goothoogte van 4,5 meter minder contrasterend met de hoogte van de bestaande woningen in de Zweth.



12.2.1 Reactie

Met de bestemming "Wonen I" aan de Delftweg worden nieuwe woningen binnen een bestaand lint mogelijk gemaakt. Voorgesteld wordt de maximale bouwhoogte terug te brengen naar 6 meter, het bouwvlak aan de voorzijde en de zijkanten op een afstand van 3 meter van de perceelsgrens te situeren en het bebouwingspercentage te wijzigen van 40% naar 50%. Deze bouwregels zijn minimaal vereist voor het realiseren van woningen die voldoen aan de hedendaagse opvattingen over wooncomfort.

Deze bouwregels sluiten voorts goed aan op de hoogte van de bestaande bebouwing. De nieuwe woningen zullen namelijk niet in het bebouwingslint langs de Delftweg worden gesitueerd, maar op een afstand van circa 4,5 meter van de Delftweg.

Tussen de Delftweg en het bestemmingsvlak "Wonen I" ligt een parkeerstrook. Ten behoeve van de bereikbaarheid van de nieuwe woningen zullen circa drie van deze parkeerplaatsen verdwijnen. De desbetreffende parkeerstrook is niet altijd volledig bezet en verderop langs de Delftweg ligt ook nog een parkeerstrook die zelden wordt gebruikt. Het verdwijnen van deze plaatsen levert derhalve geen problemen op. Parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen zal geheel op eigenterrein dienen te gebeuren.

12.2.1 Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

Op de plankaart tussen Delftweg 290-Delftweg 300 een maximum bouwhoogte van 6 meter op te nemen voor de bestemming "Wonen I", het bouwvlak aan de voorzijde en de zijkanten op een afstand van 3 meter van de perceelsgrens te situeren en het bebouwingspercentage te wijzigen van 40% naar 50% (bijlage 1), en artikel 22 (Wonen I) lid 2 als volgt te wijzigen: "voor het bouwen geldt dat het maximum aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan 2, een en ander met inachtneming van de maximale hoogte die op de kaart is aangegeven.

12.2.2 Reactie

Verder wordt de bouw van nieuwe woningen mogelijk gemaakt na toepassing van "wijzigingsbevoegdheid 1" waarmee de bestemming "Bedrijf" gewijzigd worden in "Wonen". Dit perceel ligt aan de overzijde van het hiervoor bedoelde perceel. Wij stellen u voor de wijzigingsbevoegdheid aan te passen, zodat de bestemming kan worden gewijzigd in "Wonen 1", met een maximale bouwhoogte van 6 meter.

12.2.2 Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en artikel 29,1 als volgt te laten luiden: "Binnen de gronden "wijzigingsgebied 1" kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming wijzigen in "Wonen I", met dien verstande dat de maximale bouwhoogte 6 meter mag bedragen.

12.3 De Zwethkade heeft de bestemmingen "verkeer – verblijfsgebied" en "Groen" gekregen terwijl deze gronden in eigendom zijn van de aanwonenden. De gronden zouden daarom de bestemming "Tuin" moeten krijgen.

Reactie

Wij kunnen instemmen met een andere bestemmingsaanduiding, maar nemen het voorstel van reclamant ten dele over, aangezien binnen de bestemming "Tuin" parkeren niet is toegestaan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

De bestemmingen "verkeer – verblijfsgebied" en "groen" te laten vervallen en te vervangen door de bestemming "verkeer – erf".



12.4 Reclamanten maken bezwaar tegen de fietsbrug over de Berkelsche Zweth en het wandelpad over de Zwethkade. De fietsbrug zal door haar hoge ligging en lange toeritten afbreuk doen aan het landschappelijke karakter van open weiden. Het geplande voet- en fietspad over de Zwethkade loopt over particuliere gronden en doorsnijdt de voortuinen. Naast de ongewenste toename van het aantal verkeersbewegingen vrezen reclamanten dat door een doorgaande langzaamverkeersroute criminelen aan zullen worden getrokken.

Reactie

Alvorens een fietspad aangelegd kan worden door de gemeente dient zij eerst de betreffende gronden te verwerven.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.5 In het bestemmingsplan wordt de Schiezone benoemd als landgoederenzone en gekenmerkt door afwisselend open en gesloten gebieden. Reclamanten vrezen dat de huidige openheid van de agrarische gronden verloren zal gaan wanneer de natuurgebieden beplant zullen worden met opgaande beplanting.

Reactie

De natuurgebieden die dit bestemmingsplan mogelijk maakt kunnen het best beschreven worden als open gebieden bestaande uit weiland, hooien en begrazing met runderen. De weilanden kunnen bestaan uit "dotterbloemhooilanden", "bloemrijk grasland" of "natgrasland". Van opgroeiende beplanting is geen sprake.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

13. **G.A. van der Hooft en J.P. van der Hooft - van der Kooij**, Delftweg 122, 3043 NB Rotterdam.

13.1 Reclamanten hebben tijdens een vorige inspraakavond ingesproken. Het antwoord van de gemeente was niet bevredigend. In de afgelopen jaren is de geluidsoverlast van vooral de nachtvluchten op Rotterdam Airport toegenomen en men verwacht dat dit erger wordt door de uitbreidingsplannen van Rotterdam Airport. Daardoor is de waarde van de betreffende opstallen volgens de gemeentelijke OZB met 25% afgenomen.

Reactie

De waardevermindering naar aanleiding van de uitbreidingsplannen van Rotterdam Airport staan los van dit bestemmingsplan. Mochten de ontwikkelingen uit het voorliggende bestemmingsplan volgens reclamant planschade veroorzaken dan kan door reclamant een verzoek om planschade bij de gemeente ingediend worden. Ons inziens is er geen reden om aan te nemen dat de wijzigingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt planschade bij reclamant zullen veroorzaken.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

13.2 Reclamanten verzoeken de gemeente om het perceel niet te bestemmen met een woonbestemming, maar de vigerende bestemming te behouden (Bijzondere doeleinden, horeca toegestaan). In het vigerende bestemmingsplan hadden de gronden een horecabestemming; dit wordt in het bestemmingsplan beperkt tot een woonbestemming. De mogelijkheden voor reclamanten om bijvoorbeeld een zorgboerderij, restaurant of theetuin te starten zijn



daardoor beperkt. De verkoopwaarde is óók veel lager dan wanneer de bestemming ongewijzigd zou blijven.

Reclamanten verwachten dat zij het perceel op een termijn van 10 á 15 jaar zullen moeten verkopen in verband met hun leeftijd.

Reactie

Wij kunnen instemmen met dit verzoek.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren, de door reclamant bedoelde gronden met de bestemming "maatschappelijk 2" te bestemmen en dit als volgt op te nemen in een nieuw artikel 9 :

"Artikel 9 – Maatschappelijk 2

Bestemmingsomschrijving

- 9.1 De voor "Maatschappelijk 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- bouwwerken ten dienste van sociale, culturele, medische, educatieve, recreatieve of levensbeschouwelijke doeleinden, dan wel ten behoeve van de openbare dienst;
 - een restaurant;
 - "Waarde – Archeologie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Bouwregels

- 9.2 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.
- 9.3 Voor het bouwen geldt dat de maximum hoogte niet meer mag bedragen dan hetgeen ter plaatse op de plankaart is aangegeven.
- 9.4 met dien verstande dat geen 'geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen' zijn toegestaan.

Medebestemming

- 9.5 Voor zover de gronden als bedoeld in het eerste lid mede zijn bestemd voor "Waarde – Archeologie", is voor het bouwen het terzake in genoemde bestemming mede van toepassing."

Alsmede aan artikel 1 (begrippen) het volgende begrip toe te voegen:

"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."

14. Miquel Hassink en Monique Tas, Delftweg 102, 3043 NA Rotterdam.

14.1 Reclamanten maken bezwaar tegen het omzetten van tijdelijke naar permanente bewoning door daklozen en ex-verslaafden alsmede het bouwen van 20 nieuwe eenheden op het landgoed Nieuw Rhodenrijs. Zij zijn van mening dat hiervoor betere en goedkopere locaties zijn te vinden. Het huisvesten van deze "buiten de boot gevallen" mensen is natuurlijk noodzakelijk maar past naar hun idee niet thuis in een omgeving als deze.



Reactie

In het kader van het Plan van Aanpak Maatschappelijke Opvang (een programma van de vier grote gemeenten en het rijk) dient elke Rotterdamse deelgemeente een locatie aan te wijzen voor de opvang van bijzondere doelgroepen (waaronder dak- en thuislozen en (ex)verslaafden). De deelraad van Overschie heeft in 2006 de locatie "Nieuw Rhodenrijs" aangewezen. Het landgoed kan, ook doordat de functie er reeds jarenlang aanwezig is, heel goed worden benut voor deze functie.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

14.2 Ten eerste zijn reclamanten het niet eens met de voorgestelde bebouwing op de Speelmanlocatie. Zij zijn van mening dat industrie op deze locatie niet strookt met het "landgoederen karakter". Investeren in natuur en recreatie zou naar hun mening op deze locatie van grotere waarde zijn.

Ten tweede zijn reclamanten het niet eens met de voorgestelde bouwhoogte van 8 meter aan de Delftweg. Hun uitzicht zal belemmerd worden door een gebouw met deze hoogte. Bovendien is deze bouwhoogte niet in lijn met de bouwhoogte van bestaande objecten aan de Delftweg en de toegestane bouwhoogte van 3 meter op andere delen van de Speelmanlocatie. Zij stellen voor om ook op dit deel een maximale bouwhoogte van 3 meter te hanteren.

Ten derde wensen reclamanten dat op de plankaart een maximaal te bebouwen percentage wordt aangegeven aan de bebouwing van de Speelmanlocatie.

Ten vierde wordt het uit de tekeningen voor reclamanten geheel niet duidelijk wat voor de toegestane bebouwing de minimale afstand tot de Delftweg is. Reclamanten stellen voor om dezelfde minimale afstand tot de Delftweg te gebruiken als is gedaan bij de huidige bebouwing van Delftweg 106.

Reactie

De gronden aan de Delftweg 104 hebben in dit bestemmingsplan een andere bestemming gekregen dan in het vigerende plan: het type bedrijfsvoering is veranderd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er tevens voor gekozen de toegestane maximale hoogte voor de Speelmanlocatie aan de zijde van de Delftweg terug te brengen van 16 meter naar 8 meter alsmede de maximum toegestane hoogte voor de gronden ten noorden hiervan terug te brengen van 5 meter naar 3 meter. Om planschade, die voortvloeit uit het terug brengen van toegestane maximale bedrijfscategorie en de maximale bouwhoogte, te voorkomen is er voor gekozen meer bebouwingsoppervlakte toe te staan. Wij stellen u voor de bebouwingsafstand tot de nabijgelegen woningen te verruimen en het bouwvlak niet te laten doorlopen tot aan de Delftweg. In verband met deze verdere inperking van bestaande rechten stellen wij u voor het bebouwingspercentage te verruimen van 65 naar 70.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze met betrekking tot het op te nemen bouwvlak voor de bestemming "Bedrijf" gegrond te verklaren en de voorgevelrooilijn op het bedrijfsperceel terug te leggen en gelijk te laten lopen met de voorgevelrooilijn van de woning Delftweg 106. De bebouwing op het bedrijfsperceel, voor zover dit grenst aan de woonpercelen Delftweg 102, 106 en 108 dient gesitueerd te worden op een afstand van minimaal 3 meter van de woonpercelen. Voorgesteld wordt het bebouwingspercentage van 65% op de plankaart te verhogen naar 70% (bijlage 2).

Voor het overige stellen wij voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



15. Rick Duijm en Shirley Koffijberg, Delftweg 108, 3043 NA Rotterdam.

15.1 Momenteel vindt de bevoorrading van de bedrijven plaats via de Delftweg (bedrijven met huisnummers rond de 100). Het zou veiliger zijn voor de fietsers, fijner voor de bewoners en bedrijven als deze bedrijven een aansluiting krijgen op de parallelweg aan de A13. De bevoorrading kan volgens reclamanten voortaan via die weg plaatsvinden zodat de huidige aansluiting op de Delftweg kan komen te vervallen. Aangezien alle betrokkenen (bedrijven en bewoners) hier voor zijn zou dit makkelijk te implementeren moeten zijn.

Reactie

Reclamanten dragen een goede suggestie aan. Binnen dit bestemmingsplan is het realiseren van een dergelijke ontsluitingsweg niet onmogelijk. Wel moet worden opgemerkt dat de financiële middelen hiervoor ontbreken. Gezien het stadium waarin dit bestemmingsplan zich bevindt en de doelstelling van het plan is er geen tijd beschikbaar om daadwerkelijke realisatie door de gemeente uit te werken.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15.2 Momenteel is een aantal percelen die de bestemming "Bedrijven" hebben onbebouwd. De belangrijkste twee percelen zijn het terrein van de voormalige Speelmanfabriek en het terrein naast de voormalige Speelmanmolen. Het zou beter bij de Schiezone passen als deze bestemming wordt vervangen door de bestemming "Natuur". Dit voorkomt bovendien dat er weer nieuwe industrie en additionele overlast aan de Delftweg komt.

Reactie

Ten aanzien van de gronden aan de Delftweg 104 merken wij het volgende op. Het terrein is in particulier eigendom en de financiële middelen van het project Schiezone laten een herontwikkeling door de gemeente niet toe. Daarom is ervoor gekozen om deze bedrijvenlocatie uit het project Schiezone conserverend te bestemmen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is ervoor gekozen de toegestane maximale hoogte voor de Speelmanlocatie aan de zijde van de Delftweg terug te brengen van 16 meter naar 8 meter alsmede de maximum toegestane hoogte voor de gronden ten noorden hiervan terug te brengen van 5 meter naar 3 meter. Om planschade, die voortkomt uit het terug brengen van toegestane maximale bedrijfscategorie en de maximale bouwhoogte, te voorkomen is ervoor gekozen meer bebouwingsoppervlakte toe te staan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15.3 Het terrein naast het huis van reclamanten (Delftweg 108) is recentelijk in gebruik genomen als bedrijventerrein voor het bedrijf Xtra Materieel BV. Dit leidt tot grote geluidsoverlast en kan bijna niet anders dan tot een juridische confrontatie leiden in de toekomst. Een goede oplossing voor bedrijf en bewoner is als dit terrein geruimd wordt met het groen tussen Xtra Materieel BV en de snelweg. Dit verbetert de uitstraling van de Delftweg (groener aangezicht) en zorgt ervoor dat het karakteristieke huis van reclamanten uit 1875 bruikbaar blijft als woonhuis.

Reactie:

Het bedoelde bedrijventerrein is geen nieuwe ontwikkeling. De vergunning voor de vestiging van het bedrijf is afgegeven op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het bedrijf dient zich onder andere voor wat betreft de geluidsproductie, te houden aan hetgeen in de vergunning is vastgelegd. Het indienen van een zienswijze hierop is in het kader van het bestemmingsplan niet mogelijk.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15.4 Tussen het woonhuis op Delftweg 125 en de naast gelegen bedrijven is nu een stuk open ruimte. Dit heeft bestemming "Bedrijven" en kan dus bebouwd worden. Om een mooiere uitrusting van de Delftweg te behouden zou het beter zijn als dit stuk natuur wordt en een paar mooie bomen worden geplant.

Reactie

Abusievelijk is het onbebouwde erf, dat als parkeerplaats in gebruik is, bestemd als "Bedrijven" met bouwmogelijkheden. Voorgesteld wordt aan het perceel de bestemming "Verkeer- Erf" toe te kennen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de bestemming op de plankaart wijzigen van "Bedrijf" naar "Verkeer-Erf".

16. **R.H. Esbeukman**, Tempeldijk 19, 3046 NP Rotterdam en
W. en C. Heykoop, West-Abtspolderseweg 42, 3046 NW Rotterdam.

16.1 Het is volgens reclamant oneerlijk dat Natuurmonumenten de pacht van de weilanden overneemt. Zij hebben hun eigen regels en de pachters kunnen niet meer bij de gemeente Rotterdam terecht als er klachten zijn.

Reactie

Ondanks dat het bestemmingsplan niet het geëigende instrument is om dit te bewerkstelligen moet worden opgemerkt dat ook bij Natuurmonumenten klachten ingediend kunnen worden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

16.2 Het is niet zeker dat de pachters van nu volgend jaar weer kunnen pachten. Die onzekerheid voor reclamant en voor de burens houdt hem bezig.

Reactie

Het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument om dit te bewerkstelligen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

16.3 Reclamant begrijpt niet waarom agrariërs weg moeten als gevolg van de aanleg van Maasvlakte 2.

Reactie

In de PKB "Project Mainportontwikkeling Rotterdam" (hierna: PMR) zijn de ruimtelijke voorwaarden voor een impuls in de economie en de leefomgeving van de Rotterdamse regio opgesteld. Eén van de drie deelprojecten betreft de natuurcompensatie van 750 hectare nieuwe natuur- en recreatiegebied verdeeld over IJsselmonde en een tweetal gebieden in de noordflank van Rotterdam. De PKB-PMR is op 20 december 2006 in werking getreden en heeft een geldigheidsduur van 15 jaar. In een PKB zijn planologische keuzes gemaakt die van nationaal belang zijn. In de PKB is door middel van een 'beslissing van wezenlijk belang' onder meer aangegeven dat de Schiezone een inrichting zal krijgen als recreatief uitlooph gebied en als recreatieve verbinding tussen het stedelijke gebied van Rotterdam en de Groenblauwe slinger. De Schiezone zal een dusdanige inrichting krijgen dat het karakter van deze landgoederenzone wordt versterkt.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

16.4 Volgens de plannen komen er moerassen en natte natuur in de plaats van de weilanden. Die moerassen zijn tegen de zin van reclamanten. Zij vrezen voor muggenplagen en andere insecten en onkruid, die zich verspreiden naar hun tuinen. Tevens vrezen zij voor wateroverlast en vragen zij zich af hoe het waterpeil in de sloten zal worden geregeld.

Reactie

De natuurgebieden die dit bestemmingsplan mogelijk maakt kunnen het best beschreven worden als open gebieden bestaande uit weiland, hooien en begrazing met runderen. De weilanden kunnen bestaan uit "dotterbloemhooilanden", "bloemrijk grasland" of "natgrasland". In het bestemmingsplan wordt geen moeras mogelijk gemaakt. Er zal geen sprake zijn van verlaging van het maaiveld en/of peilverhoging.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

16.5 Reclamant ziet het nut niet in van wandelpaden naast de rijksweg. Reclamant betwijfelt of er wel mensen komen wandelen. Als er al mensen komen, kunnen die ook voor overlast en onveiligheid zorgen, zoals nu bij de verslaafdenopvang aan de Delftweg.

Reactie

De aanhaking van het openbare wandelpad door de Schiezone met de wandelpaden in "De Tempel" is een grote verbetering van de recreatieve waarde van de Schiezone. Om onveiligheid te voorkomen wordt tussen "De Tempel" en het openbare groengebied een afsluitbaar hek geplaatst dat op nog nader te bepalen tijden open zal zijn voor recreanten.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

16.6 Het plan kost de belastingbetaler, volgens reclamant, veel geld. Dat kan beter besteed worden aan het opknappen van het oude terrein van Speelman en het verbeteren van de fietspaden langs de Delftweg en West-Abtswoudseweg.

Reactie

In het kader van het PMR 750 hectare is er door de rijksoverheid voor gekozen geld vrij te maken voor het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving in de regio Rotterdam (zie ook Reactie onder 9.2). De Schiezone is daarbij één van de projecten waarbij 50 hectare nieuwe natuur moet worden ontwikkeld om de bestaande groene kwaliteit in deze stadsrand te handhaven en te verbeteren.

Met betrekking tot de fietspaden langs de Delftweg geldt dat deze binnen het reguliere onderhoud vallen en dat gedeelten (bij Overschie) zijn aangepakt. In de begroting voor de Schiezone is extra budget opgenomen voor de verbetering van de fietsveiligheid in buurtschap de Zweth. Voor de West-Abtspolderse weg geldt dat dit fietspad afhankelijk van het uiteindelijke inrichting- en beheersplan verbeterd zal worden. Hierbij is de keuze voor het al dan niet aanleggen van een nieuwe fietsverbinding nabij de Zweth van belang. Er zijn hiervoor middelen gereserveerd in de grondexploitatie.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



16.7 Reclamant is tegen de nieuwbouw op De Tempel en Nieuwe Rodenrijs. Dat gaat ten koste van het park. Terwijl juist het park bijzonder is, maar verwaarloosd wordt omdat er geen geld voor is. Volgens het plan blijven de verslaafden daar wonen. Dat past niet bij de prachtige landgoederen. Andere mensen kunnen er nu niet wandelen en van het park genieten.

Reactie

In het bestemmingsplan is geen uitbreiding opgenomen voor het landgoed De Tempel, maar is het voornemen het bestaande slaapgebouw te vernieuwen. Dit gaat niet ten koste van de tuin c.q. park, aangezien de cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan worden gewaarborgd. Verder zal bescherming van deze waarden plaatsvinden door de aanwijzing van de gebouwen tot rijksmonument, hetgeen reeds gebeurd is.

Op het landgoed Nieuw Rhodenrijs is wel sprake van uitbreiding. Daar tegenover staat dat bestaande bebouwing (zwembad) wordt gesloopt.

Overigens is het bestemmingsplan niet het juiste instrument om de toegankelijkheid van het park te regelen. Thans is alleen het park van het landgoed De Tempel toegankelijk.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

17. J.D. Waardenburg, J.D. Waardenburg Advies B.V., Postbus 22020, 3003 DA Rotterdam (namens Th. M. Mulder en M.T.A. Overvest, Delftweg 188, 3046 NC Rotterdam).

17.1 Reclamant geeft aan dat de reactie op zijn inspraakreactie onjuist is. Hij heeft namelijk in juli 2008 een plan voor de bouw van twee vrijstaande villa's ter vervanging van de huidige bungalow ingediend. Hierop is een eerste reactie gekomen om het ontwerp aan te passen. Dit is gedaan, maar op de aanpassing is tot op heden nog geen reactie ontvangen.

Reactie

Voor de Delftweg 188 is een informatieplan ingediend voor de bouw van een zogenaamde urban villa, waarin 10 appartementen zijn opgenomen. Dit plan paste niet in het vigerend plan en er is uiteindelijk negatief op geadviseerd omdat een gedeelte van het gebouw gelegen is binnen de 10 -6 contour (externe veiligheid) en qua geluid gelegen is tussen de 20 en 35 Ke geluidscontour van Rotterdam Airport. Uitbreiding van het aantal woningen binnen deze contour is niet toegestaan. Derhalve handhaaft dit bestemmingsplan de vigerende situatie en staat het een extra bouwmogelijkheid op deze gronden niet toe.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

17.2 De reactie op de inspraakreactie is, volgens reclamant, inhoudelijk ook op zich zelf bezien niet gerechtvaardigd en bevat ook onvoldoende grond om tot een dergelijke afwijzende conclusie te komen.

Reactie

Zie 17.1

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

17.3 In het huidige nog vigerende bestemmingsplan waren ruime bebouwingsmogelijkheden opgenomen. De maten van het perceel en de plannen van reclamanten passen binnen deze bepaling. Het grondperceel heeft een breedte aan de



straatkant (Delftweg) van circa 62 meter. De bungalow heeft een bebouwd grondoppervlak van 225 m² (25 meter breed en 9 meter diep) en ligt evenwijdig aan de weg conform de genoemde bepalingen van het bestemmingsplan. Het bijgebouw staat rechtsachter het woonhuis en heeft een bebouwd grondoppervlak van 84 m² (6 meter breed en een diepte van 14 meter). In het voorliggende ontwerp is de bebouwing beperkt tot de bebouwing van de bestaande bungalow met een maximum hoogte van 3 meter. Bovendien is voor het bijgebouw geen bouwvlak opgenomen. Deze bebouwing is aanzienlijk geringer dan de bebouwing die het vigerende bestemmingsplan toestaat. Door deze bouw mogelijkheden zo ernstig te beperken ontstaat een planologisch sterk nadeligere situatie. Er wordt een bestaand recht ontnomen, op een onjuiste grond, en waarvoor planologisch geen aanleiding is.

Het ingediende (aangepaste) plan is ook volledig passend op het ruime perceel, als ook in het vroegere en huidige landgoedkarakter van de omgeving waar bebouwing voorkomt (en die is ingepast in het ontwerpbestemmingsplan, en waarvoor ook uitbreiding is toegestaan) met een hoogte van 12 meter voor hoofdgebouwen en 8 meter voor bijgebouwen. Het ontwerp omvat 4 bouwlagen met totaal 10 villa-appartementen en een half verdiepte parkeergarage. Het bebouwde grondoppervlak bedraagt 650 m², ofwel slechts 6,5% van het perceelsoppervlak. De realisatie van dit gebouw maakt het mogelijk om via de vereniging van eigenaren het kostbare onderhoud van het landgoed en het aanwezige meertje te blijven bekostigen.

Reactie

Wij merken op dat het in dit geval de maximale goothoogte en niet de maximum hoogte van de bungalow betreft, maar kunnen overigens instemmen met deze zienswijze.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de bestemming "verkeer – erf" aan te passen voor het adres Delftweg 188, waarmee wordt opgenomen dat de bijgebouwen samen maximaal 85m² mogen beslaan.

Voorgesteld wordt artikel 15 (verkeer – erf) lid 1 tot en met 3 te vervangen door de tekst luidende:

"Bestemmingsomschrijving

- 18.1 De voor "Verkeer - Erf" aangewezen gronden, zijn bestemd voor:
- terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen en waterlopen;
 - uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
 - de bestemmingen "Waterstaat - Waterkering", "Waarde – Archeologie" en "Leiding", voor zover deze gronden als zodanig zijn bestemd.

Bouwregels

- 18.2 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:
- in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een pergola, carport, erfafscheidingen (elk niet hoger dan 2,00 meter) e.d.;
 - uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,20 meter boven maaiveld.
 - berg- en stallingsruimten met een hoogte van niet meer dan 3,00meter, ten dienste van de woningen.
- 18.3 De oppervlakte van de bebouwing gezamenlijk mag maximaal 50m² beslaan.
- 18.4 De oppervlakte van de bebouwing gezamenlijk mag, in afwijking op het vorige lid, op het adres Delftweg 188 maximaal 85m² beslaan."



17.4 De planologische wijziging leidt bij een vergelijking van de bouwmogelijkheden tot aanzienlijk planschade in de vorm van waardeverlies van de onroerende zaak. Blijkens het hoofdstuk Financiële uitvoerbaarheid van het ontwerp-bestemmingsplan is hiermee geheel geen rekening gehouden omdat dit aspect in de opgesomde punten geheel niet is genoemd. Het bestemmingsplan voldoet dus niet aan de op dit punt krachtens het Besluit ruimtelijke ordening, omdat de financiële uitvoerbaarheid onvoldoende is onderzocht en verzekerd.

Reactie:

Mocht het niet opnemen van bouwmogelijkheden in het voorliggende bestemmingsplan volgens reclamant planschade veroorzaken dan kan door reclamant een verzoek om planschade bij de gemeente ingediend worden. Ons inziens is er geen reden om aan te nemen dat deze wijziging planschade bij reclamant zal veroorzaken.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

- 18. H.H. Koolhaas van Luyn, Lokhorstlaan 45, 3981 ZC Bunnik,
H.H. Koolhaas van Luyn, Lokhorstlaan 45, 3981 ZC Bunnik (namens de erven).**

18.1 De gronden, kadastraal bekend onder nummer 2028 en in eigendom van reclamanten, hebben de bestemming "Groen" gekregen. Zij maken bezwaar tegen deze bestemming, aangezien het openbare karakter van de bestemming "Groen" hen het eigendomsrecht ontnemt. Zij zijn het daarom niet eens met deze confiscatie van hun eigendom.

Reactie

Wij kunnen instemmen met deze zienswijze.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de gronden kadastraal bekend onder nummer 2028, met de bestemming "tuin" in plaats van "groen" te bestemmen op de plankaart.

18.2 Reclamanten verzoeken een bouwmogelijkheid voor 1 woning op de kavel kadastraal bekend onder nummer 1945, in lintbebouwing met de huidige woning Delftweg 172, op te nemen.

Reactie

Het vigerende bestemmingsplan laat "landgoederen" toe op deze locatie. Per 4 hectare mag één gebouw worden opgericht. Het betreffende perceel is echter kleiner dan 4 hectare zodat op grond van het vigerende bestemmingsplan geen aanleiding is het verzoek te honoreren. Ook binnen dit bestemmingsplan, dat beoogt de bestaande bebouwing conserverend te bestemmen en binnen de landgoederenzone alleen noodzakelijke uitbereidingen toe te staan, is geen aanleiding om deze situatie te wijzigen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

- 19. D.R. Koolhaas en M.J. Koolhaas - van Kessel, Delftweg 172, 3046 NC Rotterdam.**

19.1 Reclamanten wensen dat er in het bestemmingsplan meer aandacht is voor de verkeersproblematiek van de Delftweg, zoals te snel rijden, geen scheiding van verkeersgroepen en te weinig parkeerplaatsen.



Reactie

Het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument om dit te bewerkstelligen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.2 Reclamanten zijn tegen de uitbreiding (2.200 m²) van de maatschappelijke opvang omdat een dergelijke uitbreiding in strijd is met het reeds goedgekeurde masterplan, waarin "geborgenschap" en "kleinschaligheid" belangrijke factoren zijn, maar waarin de mogelijke uitbreiding niet gedetailleerd stond opgenomen.

Reactie

In het kader van het Plan van Aanpak Maatschappelijke Opvang (een programma van de vier grote gemeenten en het rijk) dient elke Rotterdamse deelgemeente een locatie aan te wijzen voor de opvang van bijzondere doelgroepen (waaronder dak- en thuislozen en (ex-)verslaafden). De deelraad van Overschie heeft in 2006 de locatie "Nieuw Rhodenrijs" aangewezen. Het landgoed kan, ook doordat de functie er reeds jarenlang aanwezig is, heel goed worden benut voor deze functie.

Van een uitbreiding van 2.200 m² is overigens geen sprake. De oppervlakte van de nieuwbouw zal maximaal 850 m² bedragen, zoals in de planregels is opgenomen. Wij merken op dat het een kleine toename van het bebouwingspercentage op beide landgoederen betreft van 1,8% (2.282 m²) in de huidige situatie naar 2,5% (3.132 m²) in de toekomstige situatie. De locatie van de nieuwbouw is zo gekozen dat deze niet zichtbaar zal zijn vanaf de Delftweg, maar geborgen zal liggen te midden van de dichtbegroeide landgoederen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.3 Reclamanten zijn tegen de uitbereiding van de maatschappelijke opvang omdat de aangewezen bebouwingslocatie voor nieuwbouw en verbouw ligt binnen de risicocontouren 10⁻⁶ van Rotterdam Airport en is daarmee niet toegestaan, te meer omdat het hier om een verblijf voor grotere groepen betreft.

Reactie

In het bestemmingsplan is deze locatie als wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de regels is opgenomen dat pas uitvoering aan de wijzigingsbevoegdheid gegeven kan worden wanneer de nieuwe 10⁻⁶ risicocontouren van Rotterdam Airport zijn vastgesteld en blijkt dat de locatie buiten deze risicocontour komt te liggen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.4 Reclamanten zijn tegen de uitbereiding van de maatschappelijke opvang omdat de bebouwingsgraad van de landgoederen binnen het plankader ruimschoots worden verdubbeld tegenover "geborgenschap" en "kleinschaligheid".

Reactie

Wij merken op dat de landgoederen zeer dicht begroeid zijn, waardoor van buiten het landgoed de bebouwing nauwelijks is waar te nemen. Desalniettemin is van bovenmatige verdichting van het landgoed geen sprake. Tegenover de bouwmogelijkheid op het landgoed "Nieuw Rhodenrijs" staat namelijk de sloop van het zwembadgebouw. Op het landgoed "De Tempel" is alleen sprake van vervangende nieuwbouw.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.5 Reclamanten zijn tegen de uitbereiding van de maatschappelijke opvang omdat dat de bijbehorende toegenomen opvangcapaciteit de reeds aangetaste sociale veiligheid van de omgeving en ons als directe burens in het bijzonder versterkt.

Reactie:

Zie punt 19.2.

In aanvulling daarop merken wij op dat een convenant op zal worden gesteld voor beide zorginstellingen op de landgoederen. Beide zorginstellingen willen waar nodig heel graag nadere afspraken maken over hun bereikbaarheid voor meldingen van eventuele overlast. Daarover zijn goede afspraken te maken met beide zorginstellingen en de politie. De gemeente wil juist daarom de gemaakte afspraken neerleggen in een convenant.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.6 Reclamanten zijn tegen de uitbereiding van de maatschappelijke opvang omdat dat de met de uitbreiding gepaard gaande intensivering van leveranciers, bezoekers en medewerkers versterkt. Aangezien het masterplan is goedgekeurd zou de invulling zoals opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan nogmaals op de belangrijke factoren moeten worden getoetst.

Reactie

Deze locatie is in de milieuonderzoeken die voor dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd meegenomen. De wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie komt voort uit het feit dat er een externe veiligheidsprobleem is en voor geluid is ook het nodige berekend. Er moeten dove gevels en voorzetgevels worden geplaatst om het project uitvoerbaar te maken. De intensivering van leveranciers en dergelijke is opgenomen in de diverse milieuonderzoeken. De milieuonderzoeken staan ontwikkelingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan toe.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.7 Reclamanten zijn tegen de uitbreiding van de maatschappelijke opvang omdat er dan een grotere behoefte ontstaat aan parkeerruimte op de landgoederen, hetgeen ten koste zal gaan van het aanwezige natuurgebied.

Reactie

De capaciteit van de huidige parkeergelegenheid is voldoende voor de uitbreiding.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.8 Reclamanten zijn tegen de uitbereiding van de maatschappelijke opvang omdat daarmee de omvang van de opvang vergroot wordt. Reclamanten menen hierdoor planschade te lijden. Er dient in het bestemmingsplan bij financiële haalbaarheid rekening te worden gehouden met compensatie aan ons en anderen die planschade lijden voor de duur van de aanwezigheid van de betreffende maatschappelijke opvang.

Reactie

Mochten de ontwikkelingen uit het voorliggende bestemmingsplan volgens reclamant planschade veroorzaken dan kan door reclamant een verzoek om planschade bij de



gemeente ingediend worden. Ons inziens is er geen reden om aan te nemen dat de wijzigingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt planschade zullen veroorzaken.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.9 Reclamanten zijn tegen de uitbereiding van de maatschappelijke opvang omdat er geen erfafscheiding in dit bestemmingsplan is voorzien. Patiënten kunnen daardoor op de aangelegen terreinen komen.

Reactie:

Het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument om dit te bewerkstelligen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.10 Het landgoed Nieuw Rhodenrijs heeft op de plankaart de bestemming "Natuur". Bij de definitie "Natuur" staat sub b "extensieve dagrecreatie". Dit is niet uitvoerbaar aangezien het landgoed niet is opengesteld voor publiek. Om aan de doelstellingen tegemoet te komen zal het landgoed opengesteld moeten worden. Ook wordt volgens reclamant de prioriteitsdoelstelling binnen het huidige plankader niet behaald.

Reactie

De toegankelijkheid van de landgoederen is geen bestemmingsplankwestie. De natuurbestemming sluit de toegankelijkheid van de landgoederen namelijk niet uit. De huidige situatie is daarvoor niet maatgevend.

Om de prioriteitsdoelstelling te halen is het niet noodzakelijk dat de landgoederen toegankelijk zijn. Het gebied wordt vooral toegankelijker gemaakt door paden te realiseren in het thans gesloten agrarisch weidegebied. Daardoor wordt het mogelijk voor bezoekers om het gebied beter te beleven dan uitsluitend langs de randen (West-Abtspolderseweg/Delftweg en/of Hofweg).

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.11 In Hoofdstuk 3.5.4. wordt volgens reclamanten de verkeerde indruk gewekt. Enkel het landgoed de Tempel is (in het weekend) vrij toegankelijk. Op pagina 35 van de plantoelichting staat wel vermeld dat "Nieuw Rhodenrijs" niet publiek toegankelijk is. Aanpassing van de tekst op de pagina's 23 en 31 van de plantoelichting is wenselijk.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en paragraaf 3.5.4 van de toelichting hierop aan te passen.

19.12 Landgoed "De Tempel" wordt niet ontsloten vanaf de West-Abtspolderseweg maar is enkel ontsloten vanaf de Delftweg. Landgoed "Nieuw Rhodenrijs" heeft wel een ontsluiting vanaf de West-Abtspolderseweg maar deze wordt niet gebruikt. Aanpassing van de tekst op pagina 30 van de plantoelichting is wenselijk.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en paragraaf 3.5.1 van de toelichting hierop aan te passen



19.13 Op "De Tempel" is niet gevestigd een therapeutische woongemeenschap, maar een besloten inrichting. Aanpassing van de tekst op pagina 30 van de plantoelichting is wenselijk.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en paragraaf 3.5.1 van de toelichting aan te passen door "therapeutische woongemeenschap" te vervangen door "voorzieningen voor maatschappelijke opvang".

19.14 In Hoofdstuk 7 (pagina 52 van de plantoelichting) wordt volgens reclamanten voorbijgegaan aan het onderwerp sociale veiligheid terwijl dit een heel wezenlijke rol speelt vanwege de grootschalige 'maatschappelijke opvang'. Ook al zullen sociale veiligheid en leefbaarheid vooral moeten worden uitgevoerd via beheersmaatregelen. Er zullen fysieke ingrepen noodzakelijk zijn waarmee sociale veiligheid en leefbaarheid gewaarborgd zijn en deze dienen opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

Reactie

Voor de leefbaarheid van het gebied is veiligheid van groot belang. Het gaat dan zowel om objectieve veiligheid (het voorkomen van criminaliteit) als om subjectieve veiligheid (het gevoel van veiligheid dat men ervaart). Beide aspecten worden bij de uitwerking van het plan meegenomen.

Zie verder reactie bij 19.2 en 19.5.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.15 De Delftweg is behalve een doorgangsroute ook een recreatieve eindbestemming. Parkeren en stallen van auto's zal dientengevolge aandacht moeten krijgen in het bestemmingsplan.

Reactie

Middels dit bestemmingsplan wordt extensieve recreatie mogelijk gemaakt. Hierdoor zullen geen grote aantallen bezoekers de Schiezone voor recreatieve doeleinden gaan bezoeken. Er is daarom geen reden de bestaande parkeervoorzieningen uit te bereiden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.16 De procedure waarbij Natuurmonumenten is aangewezen als beheerder van de open kamers ontbreekt bij reclamanten. De onderbouwing waarom Natuurmonumenten het beheer toegewezen krijgt evenals de door Natuurmonumenten beoogde inrichting ontbreken eveneens volgens reclamanten.

Reactie

De gronden worden door de gemeente in erfpacht aan VNM uitgegeven. Overigens staat de overeenkomst tussen de gemeente en VNM los van de inhoud van het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.17 Volgens reclamanten ontbreekt het kader waar de inrichting aan moet voldoen. Tevens wordt niet duidelijk gemaakt hoe/wie toezicht houdt op het beheer door Natuurmonumenten. "Natuur krijgt ruimte om zich te ontwikkelen" is een definitie waarbinnen ook verwaarlozing past, volgens reclamanten. Uit de reactie van de gemeente ad. 2 sub 5 valt op te maken dat de nadruk inderdaad zal komen te liggen op onder meer insecten. De ontwikkeling van insecten in dit gebied is niet wenselijk



vanwege de overlast en gezondheidsrisico's voor inwoners en recreanten. De daas (allergie), teek (ziekte van lyme), muggen (opkomst van de tijgermug), etc.

Reactie

Het bestemmingplan maakt slechts de bestemming mogelijk, maar gaat niet over de inrichting of het kader waaraan deze moet voldoen. Natuurmonumenten legt verantwoordelijkheid af over het beheer en het bereiken van doelen. Daartoe is er een intern kwaliteitssysteem waarin iedere 6 jaar het beheer samen met externe deskundigen onder de loep wordt genomen en waar nodig aangepast/bijgestuurd. De natuurgebieden die dit bestemmingsplan mogelijk maakt kunnen het best beschreven worden als open gebieden bestaande uit weiland, hooien en begrazing met runderen. De weilanden kunnen bestaan uit "dotterbloemhooilanden", "bloemrijk grasland" of "natgrasland". De realisering van natte natuur is niet aan de orde.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.18 Het is voor reclamanten onduidelijk of Natuurmonumenten ook het beheer op de voor reclamanten omringende landgoederen krijgt toegewezen. Uitstraling van gebouwen, park en tuinen hebben een grote weerslag op onze woning en tuin. Reclamanten zijn het er niet mee eens dat Natuurmonumenten het beheer zou krijgen over de terreinen behorend bij de landgoederen "De Tempel" en "Nieuw Rhodenrijs".

Reactie

De Vereniging Natuurmonumenten gaat het beheer van bovengenoemde landgoederen niet verrichten.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.19 Het beschreven nieuwe wandelpad dat als het ware van de Delftweg achter "De Tempel" langs via de Tempeldijk door het veld weer naar de Delftweg loopt is, zeker met het oog op de aanwezige 'maatschappelijke opvang' volgens reclamanten zeer onwenselijk, aangezien het een vorm van recreatie in de hand werkt die ongewenst is. Beperkte openstelling, middels afsluitbare toegangshekken (tussen zonsondergang en zonsopgang) behoort tot de overwegingen indien aanleg van paden van nationaal belang blijkt te zijn. Bovendien zal in dat laatste geval een investering in 'verlichting' van de paden kunnen uitblijven wat de natuurontwikkeling ten goede zal komen.

Reactie:

De aanhaking van het openbare wandelpad door de Schiezone met de wandelpaden in "De Tempel" is een grote verbetering van de recreatieve waarde van de Schiezone. Om onveiligheid te voorkomen wordt tussen "De Tempel" en het openbare groengebied een afsluitbaar hek geplaatst dat op nog nader te bepalen tijden open zal zijn voor recreanten.

Opgemerkt moet worden dat dit aspect noch het plaatsen van lantaarnpalen niet in dit bestemmingsplan geregeld kan worden maar een zaak voor het inrichtingsplan is. Tijdens de totstandkoming van het nog op te stellen inrichtingsplan zullen burgers geraadpleegd worden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.20 Reclamanten willen een nieuw aan te leggen wandelpad langs de Delftweg om recreatie op een veilige manier te laten plaatsvinden. Wandelaars lopen nu (individueel of in groepen) over het fietspad, hetgeen volgens reclamanten hinderlijk is voor de (brom)fietsers en gevaarlijk voor beiden.



Reactie

Er bestaan vooralsnog geen plannen om de Delftweg aan te passen. Mocht dit in een later stadium onverhoopt wel nodig zijn dan kan de feitelijke inrichting van de weg worden aangepast, aangezien de verkeersbestemming voldoende ruimte biedt om een andere inrichting te realiseren.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.21 Reclamanten zijn het niet eens met de nieuwe bestemming "Maatschappelijk I" voor de gebouwen op landgoed "De Tempel". Deze locatie is volgens hen niet geschikt te maken voor de soort van opvang die er sinds 2004/2005 is ondergebracht. De onoverzichtelijke terreinen zorgen ervoor dat het huidige project (IMK) niet beheersbaar is. Nieuwbouw zal hier niets aan veranderen, en is daarmee een onnodige investering met gemeenschapsgelden, een onnodige aantasting van het landgoed, park en rijksmonument "De Tempel" en in strijd met de doelstellingen. Tevens wijzen reclamanten op de risico's die het voor hen en hun omgeving met zich meebrengt, het ontbreken van beheersplannen en beheersmaatregelen, de vele opgevangen patiënten die overlast en onrust veroorzaken en het regelmatig uitrukken van de brandweer en politie. Tot slot wordt opgemerkt dat de opvang in het buitengebied is gelegen en er daardoor geen tot nauwelijks sociale controle dan wel controle door de politie is.

Reactie

De door reclamant genoemde risico's zijn vooral een zaak van beleving. Beide zorginstellingen willen waar nodig heel graag nadere afspraken maken over hun bereikbaarheid voor meldingen van eventuele overlast. Daarover zijn goede afspraken te maken met beide zorginstellingen en de politie. De gemeente wil juist daarom de gemaakte afspraken neerleggen in een convenant.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.22 Het ontwerp-bestemmingsplan biedt ruimte voor maatschappelijke opvang zonder beperkingen, controle, handhaving, termijn of compensatie. Reclamanten zien al deze elementen graag opgenomen in het bestemmingsplan, waarmee de bestemming maatschappelijke opvang strakker wordt gedefinieerd.

Reactie

Er is expliciet gekozen voor het handhaven van de bestaande situatie. De wijzigingsbevoegdheid maakt uitbereiding mogelijk maar onderwerpt deze uitbereiding wel degelijk aan duidelijke voorwaarden met betrekking tot omvang, locatie en hoogte.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.23 Ook de bijgebouwen op de beide landgoederen, momenteel in gebruik als kantoor, berging, schuur, opslag of zwembad, hebben met de nieuwe bestemming "maatschappelijk I" de mogelijkheid te worden ingezet voor huisvesting voor patiënten. Zodra psychiatrisch patiënten in deze (bij)gebouwen zouden gaan wonen levert dat een onacceptabele verdere aantasting van hun veiligheid en leefbaarheid op aldus reclamanten. Reclamanten zouden graag zien dat de bestemming "maatschappelijk I" gewijzigd worden in het feitelijk gebruik bijvoorbeeld schuur, opslag, kantoor e.d.



Reactie

Genoemde functies passen allen binnen de bestemming "maatschappelijk 1". Er is voor deze wijze van bestemmen gekozen om de vereiste flexibiliteit binnen het bestemmingsplan te kunnen waarborgen. De daadwerkelijke plaats waar patiënten zullen gaan verblijven zal worden geregeld door middel van gebruiksvergunningen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.24 Pagina 35 van de plantoelichting: Het ontwerp-bestemmingsplan biedt ruimte voor opvang en zelfs uitbreiding op Landgoed "Nieuw Rhodenrijs" zonder beperkingen, controle, handhaving, termijn of compensatie. Reclamanten zien al deze elementen graag opgenomen in het bestemmingsplan, waarmee de bestemming maatschappelijke opvang strakker wordt gedefinieerd en enige vorm van bescherming biedt aan de omwonenden. Binnen de beoogde bestemming past overigens ook een positieve vorm van Maatschappelijk Opvang, namelijk die van luxe bejaarden huisvesting. Een bestemming die recht doet aan het landgoed, rijksmonument, bebouwing en omgeving / omwonenden, en die bovendien een mogelijkheid biedt voor openbare lichte horeca (theetuin) waardoor de recreatieve doelstelling van de Schiezone wél wordt versterkt.

Reactie:

Zie punt 19.23.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.25 De risicocontour 10^{-6} die een gesloten zone aangeeft ter hoogte van Delftweg 164 t/m 182 staat op de plankaart met een richtingspijl verkeerd aangegeven. De op de kaart aangegeven pijl aan de noordzijde van de risicocontour 10^{-6} zou naar buiten moeten wijzen, in de richting van de verder naar buiten gelegen 10^{-6} gelegen risicocontour. Het gebied binnen deze gesloten zone valt binnen risicocontour 10^{-7} . In de legenda van de plankaart ontbreekt tevens de verklaring van de 10^{-5} risicocontour.

Reactie

Wij kunnen instemmen met deze zienswijze.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de plankaart aan te passen, door de 10^{-5} contour ter hoogte van de landgoederen te vervangen door de 10^{-6} contour alsmede de bij behorende aanduidingen juist op de plankaart weer te geven alsmede de 10^{-5} contour te verklaren in de legenda.

19.26 Bij de huidige woning op Delftweg 172 staat h=3 opgenomen. De werkelijke goothoogte is 4 meter gemeten tot het laagste punt van de overstekende goot. Reclamanten stellen voor hen tegemoet te komen door h=5 op te nemen op de plankaart / in het bestemmingsplan vanwege de wens om de bestaande bebouwing te vernieuwen.

Reactie

Wij kunnen instemmen met deze zienswijze.

Conclusie

Wij stellen voor deze zienswijze gegrond te verklaren en voor de woning gelegen aan de Delftweg 172 een maximum goothoogte van 4 meter op te nemen.

19.27 Reclamanten ondersteunen het uitgangspunt om het landgoedkarakter te versterken. Zij willen graag een toekomstige nieuwbouwlocatie opgenomen zien in het



bestemmingsplan die de bouw van een vrijstaande woning met kap toestaat op het perceel van Delftweg 172 (perceel circa 5.200 m²), naast de reeds bestaande woning. Er zal in dat geval waarschijnlijk een royaal perceel worden gecreëerd/gesplitst passend bij de bebouwing. Voorheen heeft er, zij het aan de andere kant van de bestaande bebouwing, ook een vrijstaande woning gestaan. Er zal in die zin dus geen verdichting optreden. Reclamanten willen woningbouw op deze locatie graag mogelijk maken omdat binnen afzienbare tijd de behoefte kan ontstaan voor mantelzorg voor diens ouders en/of schoonouders. Op dit moment zijn er nog geen concrete of uitgewerkte plannen. Indien noodzakelijk voor de procedure, kan er een begin worden gemaakt met het maken van schetsen. Reclamanten willen graag de mogelijkheid hebben om de bestaande bijgebouwen, garage/carport die in slechte staat zijn te vervangen.

Reactie

Het vigerende bestemmingsplan laat "landgoederen" toe op deze locatie. Per 4 hectare mag één gebouw worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan beoogt de bestaande bebouwing conserverend te bestemmen en binnen de landgoederenzone alleen noodzakelijke voorbereidingen toe te staan, zodat er geen aanleiding bestaat om deze situatie te wijzigen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.28 Reclamanten willen dat perceel 2028 evenals de aangrenzende aan het water gelegen percelen de oorspronkelijke bestemming "Overtuin" of "Tuin" weer krijgen. Abusievelijk zijn deze percelen aangeduid met de bestemming Groen, wat afbreuk doet aan de werkelijke bestemming.

Reactie

Wij kunnen instemmen met deze zienswijze.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de gronden kadastraal bekend onder nummer 2028, met de bestemming "tuin" in plaats van "groen" te bestemmen op de plankaart.

M1. De heer W. Heykoop, West Abtspolderseweg 40, 3046 NS Rotterdam.

M1.1 De heer Heykoop heeft bezwaar tegen de situatie rond zijn huis naast de Tempel. Hij is al jaren bezig met de gemeente om die grond te pachten en is daarbij van het kastje naar de muur gestuurd. Op een gegeven moment hoorde de heer Heykoop van de heer Buis, OBR grondbeheer, dat het gebied aan Natuurbeheer is overgedragen. Derhalve dient de heer Heykoop tegen alle plannen bezwaar in. De heer Heykoop ziet niets in de veranderingen. Wat de gemeente belooft, daar hebben de bewoners geen baat bij. Zij wonen in een stuk natuurgebied en hebben jonge reeën voor de deur lopen. Nu lopen er vossen rond. Voor de bewoners hoeft er niets te veranderen.

Reactie

In de PKB "Project Mainportontwikkeling Rotterdam" (hierna: PMR) zijn de ruimtelijke voorwaarden voor een impuls in de economie en de leefomgeving van de Rotterdamse regio opgesteld. Eén van de drie deelprojecten betreft de natuurcompensatie van 750 hectare nieuwe natuur- en recreatiegebied verdeeld over IJsselmonde en een tweetal gebieden in de noordflank van Rotterdam. De PKB-PMR is op 20 december 2006 in werking getreden en heeft een geldigheidsduur van 15 jaar. In een PKB zijn planologische keuzes gemaakt die van nationaal belang zijn. In de PKB is door middel van een 'beslissing van wezenlijk belang' onder meer aangegeven dat de Schiezone een inrichting zal krijgen als recreatief uitloophet gebied en als recreatieve verbinding tussen het stedelijke gebied van Rotterdam en de Groenblauwe slinger. De Schiezone zal een



dundanige inrichting krijgen dat het karakter van deze landgoederenzone wordt versterkt. Hoewel deze passage in de PKB geen concrete beleidsbeslissing (cbb) is, dient een dergelijke keuze in een PKB wel te worden meegenomen in een bestemmingsplan. Ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008, behoudt een PKB een dergelijke werking totdat de geldingsduur van de PKB is verstreken.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

M2. Mevrouw J.J. van Verseveld, Tempelweg 26, 3046 NR Rotterdam.

M2.1 Mevrouw Van Verseveld heeft nu een open vlakte om haar huis, als dat zo blijft hoeft zij geen bezwaar te maken. Mevrouw Van Verseveld wil concreet weten hoe het groen wordt ingevuld. Er staan rode paaltjes in de grond waar verder niets meer mee is gedaan. Als er een bos komt, maakt mevrouw Verseveld bezwaar.

Reactie

De natuurgebieden die dit bestemmingsplan mogelijk maakt kunnen het best beschreven worden als open gebieden bestaande uit weiland, hooien en begrazing met runderen. De weilanden kunnen bestaan uit "dotterbloemhooilanden", "bloemrijk grasland" of "natgrasland". Van opgroeiende beplanting is geen sprake.

Conclusie

Wij stellen voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

M3. De heer C.S.M. van der Kooij, Delftweg 122a, 3043 NB Rotterdam.

M3.1 In het ontwerp-bestemmingsplan dat ter inzage ligt bij de deelgemeente in Overschie kan de heer Van der Kooij de afspraak die de bewoners van het Leeuwenhof met mevrouw Ester de Bever (dS+V; projectleider Schiezone) hebben gemaakt niet terug vinden. Er staat nergens dat er geen wandelpad zal worden gesitueerd op of over de gronden met de kadastrumnummers sectie B5206 en 5350.

De reden hiervoor is dat de bewoners dan schapen kunnen houden als mensen er met hun honden komen wandelen. Het wandelpad wat in het bestemmingsplan staat, zit bovendien precies in het verlengde van de startbaan van het vliegveld. Waarom is deze toezegging niet verwerkt in het nu voorliggende ontwerp?

Reactie

In het bestemmingsplan is ter hoogte van de door reclamant genoemde percelen geen wandelpaden ingetekend. Dit komt omdat wandelpaden mogelijk zijn binnen de bestemming 'Natuur'. Op de informatieavond Schiezone, gehouden op 29 september 2009, is door de gemeente Rotterdam aan reclamant mondeling toegezegd dat er geen wandelpad over de genoemde percelen wordt aangelegd.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

M4. De heer R. Esbeukman, Tempeldijk 19, 3046 NP Rotterdam.

M4.1 De heer Esbeukman wil dat in het gebied waar hij woont alles bij het oude blijft. Er waren drie heren in het land aan het meten en die vertelden dat er bomen zouden worden geplaatst. De buurman moest zijn schapen van het veld halen omdat Natuurmonumenten het land gaat beheren. Dat was vorig jaar. Sinds die tijd is er niets met het land gebeurd. Reclamant voelt zich gepasseerd nu de bewoners van het gebied buiten de planvorming gehouden worden.



Reactie:

Er zullen geen bomen geplant worden binnen de natuur bestemming behalve op de gronden die behoren bij landgoed "De Tempel". Het is correct dat Natuurmonumenten het pachtcontract opgezegd heeft met de schapenpachter om de gronden in pacht uit te geven aan een koeienboer. Koeien passen namelijk beter bij het beheer om de doelstellingen te bereiken.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

M5. Mevrouw P.A. Rodenburg, West Abtspolderseweg 42, 3046 NW Rotterdam.

M5.1 Mevrouw Rodenburg heeft op de kaart gezien dat haar huis als bedrijfswoning staat aangemerkt. Dat is niet juist. Dit jaar heeft zij van de belasting het bericht ontvangen dat bevestigt dat haar huis als bestemming 'wonen' heeft.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en voor het adres West-Abtspolderseweg 42 de aanduiding "bestaande bedrijfswoning" te laten vervallen en de woning de bestemming "wonen" te geven.

M5.2 Mevrouw Rodenburg heeft bezwaar tegen de plannen in de Schiezone in het algemeen. Er wordt totaal voorbij gegaan aan de mensen die al die jaren de landerijen beheerd hebben. Als er een wandelpad door het bestaande gebied getrokken wordt, kan het oorspronkelijke karakter van het gebied bewaard blijven.

Reactie

Het bestemmingsplan voorziet voornamelijk in het behoud van de bestaande landschappelijke waarden. Bestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan zijn daar waar mogelijk in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd. De nieuwe natuur die zal worden ontwikkeld op de percelen die nu een agrarische bestemming hebben heeft een open karakter. Ondanks dat het agrarisch gebruik zal worden terug gedrongen zullen er afspraken met de huidige gebruikers of eigenaren gemaakt worden over een gefaseerde afbouw van het gebruik.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

M6. Mevrouw L. van der Horst, Saenredamplein 23a, 3043 RL Rotterdam.

M.6.1 Mevrouw Van der Horst maakt bezwaar tegen de uitbreiding van de maatschappelijke opvang in de landgoederenzone bij De Tempel en Nieuw Rodenrijs en tegen het huidige gebruik van landgoed De Tempel als opvang.

Reactie

In het kader van het Plan van Aanpak Maatschappelijke Opvang (een programma van de vier grote gemeenten en het rijk) dient elke Rotterdamse deelgemeente een locatie aan te wijzen voor de opvang van bijzondere doelgroepen (waaronder dak- en thuislozen en (ex)verslaafden). De deelraad van Overschie heeft in 2006 de locatie "Nieuw Rhodenrijs" aangewezen. Het landgoed kan, ook doordat de functie er reeds jarenlang aanwezig is, heel goed worden benut voor deze functie.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



M6.2 Mevrouw Van der Horst is tegen de overdracht van het agrarische gebied naar Natuurmonumenten.

Reactie

Conform de afspraken mbt de beheersgebieden wordt de gronden door de gemeente in erfpacht aan vereniging Natuurmonumenten uitgegeven.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

M6.3 Mevrouw Van der Horst is bovendien tegen de nieuwe natuur en tegen recreatie nabij de rijksweg. Het fietspad bij de Zweth moet langs de Rijksweg liggen en niet dwars door het land.

Reactie

De nieuw aan te leggen fietsroute en wandelpaden dragen bij aan een verbetering van het recreatieve netwerk in de noordrand van Rotterdam, zoals beschreven in de plantoelichting, en zullen nader worden uitgewerkt in het inrichtingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

M6.4 De nieuwe bebouwing mag alleen plaatsvinden op het oude bedrijventerrein van Speelman.

Reactie

Op diverse locaties worden kleinschalige nieuwe bebouwingsmogelijkheden gecreëerd. Omdat het onduidelijk is tegen welke nieuwe ontwikkelingen deze zienswijze zich richt is het niet mogelijk hierop in te gaan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

M6.5 De koppeling met de aanleg van de Maasvlakte II is onterecht en juridisch niet aantoonbaar. Dat wil volgens mevrouw zeggen: bij het maken van het nieuwe bestemmingsplan zijn de richtlijnen 50 hectare natuur en recreatie ongeldig. Er is geen reden tot bestemmingswijziging omdat nut en noodzaak niet zijn aangetoond.

Reactie

In de PKB "Project Mainportontwikkeling Rotterdam" (hierna: PMR) zijn de ruimtelijke voorwaarden voor een impuls in de economie en de leefomgeving van de Rotterdamse regio opgesteld. Eén van de drie deelprojecten betreft de natuurcompensatie van 750 hectare nieuwe natuur- en recreatiegebied verdeeld over IJsselmonde en een tweetal gebieden in de noordflank van Rotterdam. De PKB-PMR is op 20 december 2006 in werking getreden en heeft een geldigheidsduur van 15 jaar. In een PKB zijn planologische keuzes gemaakt die van nationaal belang zijn. In de PKB is door middel van een 'beslissing van wezenlijk belang' onder meer aangegeven dat de Schiezone een inrichting zal krijgen als recreatief uitlooph gebied en als recreatieve verbinding tussen het stedelijke gebied van Rotterdam en de Groenblauwe slinger. De Schiezone zal een dusdanige inrichting krijgen dat het karakter van deze landgoederenzone wordt versterkt. Hoewel deze passage in de PKB geen concrete beleidsbeslissing (cbb) is, dient een dergelijke keuze in een PKB wel te worden meegenomen in een bestemmingsplan. Ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008, behoudt een PKB een dergelijke werking totdat de geldingsduur van de PKB is verstreken.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



M6.6 Gezegd wordt dat het is ter verbetering van het leefklimaat is, maar het is niet duidelijk gemaakt dat moeras beter is voor het leefklimaat dan gras.

Reactie

De natuurgebieden die dit bestemmingsplan mogelijk maakt kunnen het best beschreven worden als open gebieden bestaande uit weiland, hooien en begrazing met runderen. De weilanden kunnen bestaan uit "dotterbloemhooilanden", "bloemrijk grasland" of "natgrasland".

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

M6.7 De publicatie is onvoldoende, te laat geplaatst en de aankondiging van de terinzagelegging is niet verstuurd naar degenen die bij het voorontwerp-bestemmingsplan zienswijzen hebben ingestuurd. Zij hebben geen kennis kunnen nemen van de terinzagelegging.

Reactie:

De terinzagelegging is aangekondigd door een publicatie in "De Echo", de Staatscourant en via wonen.rotterdam.nl. Er is geen verplichting om personen en organisaties, die hebben gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan, rechtstreeks te informeren over de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

M7. De heer en mevrouw G.A. van der Hooft, Delftweg 122, 3043 NB Rotterdam.

M7.1 De heer en mevrouw Van der Hooft hebben tijdens een vorige inspraakavond ingesproken. Het antwoord van de gemeente was niet bevredigend. In de afgelopen jaren is de geluidsoverlast van vooral de nachtvluchten op Rotterdam Airport toegenomen en men verwacht dat dit erger wordt door de uitbreidingsplannen van Rotterdam Airport. Daardoor is de waarde van de betreffende opstallen volgens de gemeentelijke o.z.b. met 25% afgenomen.

Reactie

De waardevermindering naar aanleiding van de uitbreidingsplannen van Rotterdam Airport staan los van dit bestemmingsplan. Mochten de ontwikkelingen uit het voorliggende bestemmingsplan volgens reclamant planschade veroorzaken dan kan door reclamant een verzoek om planschade bij de gemeente ingediend worden. Ons inziens is er geen reden om aan te nemen dat de wijzigingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt planschade bij reclamant zullen veroorzaken.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

M7.2 Er was een horecabestemming op het perceel, dit wordt in het bestemmingsplan teruggedraaid. Een zorgboerderij, restaurant of theetuin zijn in het nieuwe bestemmingsplan niet meer mogelijk. De verkoopwaarde is dan óók veel lager dan wanneer de bestemming ongewijzigd zou blijven. De verkoopbaarheid van het perceel wordt verder beperkt door de bestemmingswijziging. Familie Van der Hooft zal het perceel op een termijn van 10 á 15 jaar moeten verkopen in verband met hun leeftijd. Omdat het hier om een Rijksmonument gaat komen er veel mensen kijken tijdens de open dagen. Door de bekendheid in de omgeving van Overschie is het dan ook uiterst geschikt voor een horecabestemming. De investeringen die de heer en mevrouw Van der Hooft hebben gedaan worden door de verandering gedeeltelijk tenietgedaan.



De heer en mevrouw Van der Hooft verwijzen naar hoofdstuk 10.2, Ad 52 van ontwerp-bestemmingsplan Schiezone van april 2009.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de bestemming van "wonen" van het perceel te veranderen naar de bestemming "Maatschappelijk 2".

M8. Mevrouw M.P. Hoogerbrugge, West-Abtspolderseweg 294, 3046 NW Rotterdam.

M8.1 Mevrouw Hoogerbrugge woont in het te ontwikkelen gebied en heeft tot nu toe steeds geen uitnodiging gehad. Zij wil in de verzendlijst opgenomen worden.

Conclusie

Mevrouw Hoogerbrugge is in de verzendlijst van het PMR-project Schiezone opgenomen. Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerp-bestemmingsplan:

- A.1 In verband met de landelijke standaardisering van bestemmingsplan regels (SVBP) de volgende begrippen aan artikel 1 (begripsbepalingen) toe te voegen:
- "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.

Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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.

Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

Bouwperceel

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

Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel."

Alsmede de definitie van het begrip "bestemmingsgrens" te wijzigen in: "de grens van een bestemmingsvlak."

- A.2 Uit artikel 2 (wijze van meten / algemene bouwregels) lid 6 te laten vervallen omdat de inhoud reeds in artikel 28 (overige regels) lid 1 gedekt wordt. Alsmede in artikel 28 lid 1 consequent naar artikel 23 (leiding – leidingstrook) te verwijzen in plaats van naar artikel 20 (water).



- A.3 De bestaande bedrijfswoningen zijn enkel op de plankkaart weergegeven. Abusievelijk is vergeten een regeling hiervoor op te nemen binnen artikel 4 (agrarisch – paardenfokkerij). Voorgesteld wordt een nieuw lid 3 en 4 op te nemen waarvan de tekst als volgt zal luiden:

“4.3 In afwijking van het bepaalde in het eerste lid is ter plaatse van de aanduiding op de adressen West-Abtspolderseweg 20, 22, 24 en 26 tevens één bedrijfswoning toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 500m³ bedragen.

Specifieke gebruiksregels

- 4.4 Bedrijfswoningen 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 bedrijfswoning voor ten hoogste 30% wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
 - b. de gevel en dakrand van de bedrijfswoning 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.”
- A.4 In paragraaf 4.2.1 van de toelichting de te realiseren natuurtypen beter te omschrijven alsmede aan artikel 1 (begrippen) de volgende definitie op te nemen:

“Extensieve recreatie”

Vormen van recreatief medegebruik van het agrarische n/of natuurgebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen en strandjes.”

- A.5 Het abusievelijk in artikel 10 (natuur) opgenomen aanlegvergunningstelsel te laten vervallen door lid 2 en 3 te laten vervallen.
- A.6 In verband met zienswijze 17.3 de bestemming “tuin” in de bestemming “verkeer – erf” te wijzigen voor de gronden van de adressen:
Delftweg 94a, 94b, 96, 98, 100, 102, 108, de woning gelegen tussen 102 en 108, 113, 124, de woning gelegen achter 124, 132, 134, 136, 138, 172, 188, 216, 220 en West-Abtspolderseweg 15, 17 en 19 omdat abusievelijk bijgebouwen en andere bebouwing wegbestemd was in het ontwerp-bestemmingsplan.
- A.7 De abusievelijk in artikel 20 (water) opgenomen bepaling over woonschepen, lid 1 sub b, te laten vervallen.
- A.8 In verband met de nieuw toegevoegde bestemming “Maatschappelijk 2” en de vernummering van artikelen artikel 24 (Waarde – Archeologie) van het ontwerp-bestemmingsplan lid 1 sub b te wijzigen waardoor de tekst als volgt komt te luiden:
- “b. de bestemmingen “Agrarisch”, “Agrarisch - Paardenfokkerij”, “Bedrijf”, “Bedrijf – Nutsbedrijf”, “Groen”, “Maatschappelijk 1”, “Maatschappelijk 2”, “Maatschappelijk – Begraafplaats/crematorium”, “Natuur”, “Natuur – Natuurgebied en landschappelijk waardevol gebied”, “Recreatie”, “Recreatie – Nutstuinen”, “Recreatie – Volkstuinen”, “Tuin”, “verkeer – Autosnelweg”, “Verkeer – Erf”, “Verkeer – Verblijfsgebied”, “Verkeer – Wegverkeer”, “Water”, “Wonen”, “Wonen I”, “Leiding” en “Waterstaat – Waterkering” voor zover deze gronden mede als zodanig zijn bestemd.”



- A.9 Abusievelijk heeft artikel 23 (leiding – leidingstrook) in de regels van het ontwerp-bestemmingsplan de benaming “leiding – leidingstrook” terwijl het een ‘gewone’ leidingen in plaats van een ‘leidingstrook’ (betonnen bak) betreft. Voorgesteld wordt de bestemmingsnaam te wijzigen in “leiding”.
- A.10 Abusievelijk is nagelaten in artikel 25 (waterstaat – waterkering) lid 1 sub b de bestemmingen “Agrarisch – Paardenfokkerij” en “Natuur” te noemen. Voorgesteld wordt dit alsnog te doen.
- A.11 In verband met de nieuwe en thans geldende Wet ruimtelijke ordening een nieuw artikel 28 en 29 toe te voegen waarvan de tekst als volgt zal luiden:

“Artikel 28 - Algemene ontheffingsregels

Ontheffing van de maximaal toegestane bouwhoogte

1. 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 29 - Algemene procedureregels

Procedure ontheffing van bouw- en/of gebruiksregels

1. 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.

Bevoegdheid tot vaststellen exploitatieplan

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van een wijzigingsplan dat voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.”

Alsmede aan het huidige artikel 28 een nieuw lid 4, 5 en 6 toe te voegen waarvan de tekst als volgt zal luiden:

- “4. 20 Ke geluidscontour Rotterdam Airport
In afwijking van hetgeen terzake van het bouwen is geregeld elders in deze regels, mogen binnen de 20 Ke geluidscontour Rotterdam Airport, zoals aangegeven op de plankaart, geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder worden gebouwd.
Binnen deze contour is het niet toegestaan het bestaande gebruik ten behoeve van een geluidsgevoelig object om te zetten in een gebruik ten behoeve van een ander geluidsgevoelig object.
5. 47 Bkl geluidscontour Rotterdam Airport
In afwijking van hetgeen terzake van het bouwen is geregeld elders in deze regels, mogen binnen de 47 Bkl geluidscontour Rotterdam Airport, zoals aangegeven op de plankaart, geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder worden gebouwd.



Binnen deze contour is het niet toegestaan het bestaande gebruik ten behoeve van een geluidsgevoelig object om te zetten in een gebruik ten behoeve van een ander geluidsgevoelig object.

6. Geluidhinder

6.1 *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.

6.2 *Maximum aantal rijstroken wegen*

Wegen mogen niet meer dan twee rijstroken tellen (voorsorteerstroken en parkeerstroken niet meegeteld)."

A.12 In verband met de nieuwe en thans geldende Wet ruimtelijke ordening artikel 28 (overige regels) lid 2 en 3 te vervangen door een nieuw lid 3 waarvan de tekst als volgt zal luiden:

3. Externe veiligheid

Binnen de 10^{-6} risicocontour externe veiligheid Rotterdam Airport, zoals aangegeven op de plankaart zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan.

Tussen de 10^{-5} en 10^{-6} risico contour externe veiligheid Rotterdam Airport, zoals aangegeven op de plankaart, zijn alleen beperkt kwetsbare objecten toegestaan."

A.13 In verband met de nieuwe en thans geldende Wet ruimtelijke ordening de term "vrijstelling" in de regels structureel te vervangen door de term "onthefing".

A.14 Abusievelijk is op de plankaart, ten noorden van de Doenkade, de bestemming "bedrijf" te ver doorgetrokken richting de Doenkade. Voorgesteld wordt de gronden van de bestemmingen "tuin" en "groen" te voorzien.

A.15 In verband met de wijzigingen alle artikelen en (sub)leden doorlopend te henummeren.

A.16 In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor nieuwbouw van een gevoelige functie op het landgoed "Nieuw Rodenrijs". Om aan de Wet geluidhinder te voldoen stellen we de volgende wijziging voor:

1. Aan de begripsbepaling toe te voegen: "het begrip dove gevel";
2. De tekst in de toelichting over geluid locatie 7 te vervangen door de volgende tekst: "De gevels van locatie 7 waar de geluidsbelasting niet voldoet aan de Wet geluidhinder worden uitgevoerd als dove gevel of er worden zodanige maatregelen getroffen, bijvoorbeeld door middel van voorzetgevels, dat aan de Wet geluidhinder wordt voldaan."
3. Aan artikel 30 (Wijzigingsbevoegdheid 2) lid 2 toe te voegen:
"d. de gevels waar de geluidsbelasting als gevolg van de Rijksweg A 13 niet voldoet aan de Wet geluidhinder worden uitgevoerd als dove gevel, of er worden zodanige maatregelen getroffen dat aan de Wet geluidhinder wordt voldaan."

A.17 Het bebouwingspercentage op de plankaart van twee bouwvlakken in de nabijheid van Tempelweg 20-22 aanpassen overeenkomstig de feitelijke situatie van 8,5 naar 42 en van 13,4 naar 45.



Voorstel:

- I. alle zienswijzen als aan u gericht te beschouwen en derhalve alle zienswijzen in behandeling te nemen;
- II. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 1.1, 2.1, 3.2, 3.3, 3.5, 3.6, 5.1, 6.1, 10.1, 12.2.1, 12.2.2, 12.3, 13.2, 14.2, 15.4, 18.1, 19.11, 19.12, 19.13, 19.25, 19.26, 19.28 en M5.1 en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals in het voorstel is aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
- IV. het 'Bestemmingsplan Schiezone' vast te stellen, met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen;
- V. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, om redenen genoemd in ons voorstel.

Op grond van artikel 3 van de Referendumverordening melden wij u 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,

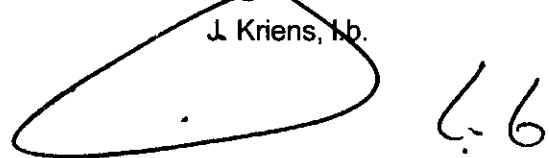


W. Hoogendoorn, l.s.

De burgemeester,



J. Kriens, lb.



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 december 2009;
(raadsvoorstel nr. 00804);

overwegende,

dat het 'Ontwerpbestemmingsplan Schiezone' met ingang van 29 mei 2009 tot en met 9 juli 2009 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat naar aanleiding hiervan de reclamanten genoemd in het bij dit besluit behorende raadsvoorstel hun zienswijzen kenbaar hebben gemaakt;

dat de zienswijzen alle gericht zijn aan de gemeente Rotterdam en hieruit niet duidelijk blijkt of deze als aan hem gericht moeten worden beschouwd;

dat hij instemt met het voorstel van het college om alle zienswijzen als aan hem gericht te beschouwen;

dat de zienswijzen van alle 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 geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vastgesteld behoeft te worden, om redenen genoemd in het voorstel van het college;

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

Besluit:

- I. alle zienswijzen in behandeling te nemen;
- II. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 1.1, 2.1, 3.2, 3.3, 3.5, 3.6, 5.1, 6.1, 10.1, 12.2.1, 12.2.2, 12.3, 13.2, 14.2, 15.4 18.1, 19.11, 19.12, 19.13, 19.25, 19.26, 19.28 en M5.1 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 Schiezone' 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 ex artikel 6.12 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 15 december 2009;
(raadsvoorstel nr. 00804);

overwegende,

dat het 'Ontwerpbestemmingsplan Schiezone' met ingang van 29 mei 2009 tot en met 9 juli 2009 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat naar aanleiding hiervan de reclamanten genoemd in het bij dit besluit behorende raadsvoorstel hun zienswijzen kenbaar hebben gemaakt;

dat de zienswijzen alle gericht zijn aan de gemeente Rotterdam en hieruit niet duidelijk blijkt of deze als aan hem gericht moeten worden beschouwd;

dat hij instemt met het voorstel van het college om alle zienswijzen als aan hem gericht te beschouwen;

dat de zienswijzen van alle 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 geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vastgesteld behoeft te worden, om redenen genoemd in het voorstel van het college;

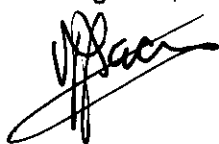
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

- I. alle zienswijzen in behandeling te nemen;
- II. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 1.1, 2.1, 3.2, 3.3, 3.5, 3.6, 5.1, 6.1, 10.1, 12.2.1, 12.2.2, 12.3, 13.2, 14.2, 15.4 18.1, 19.11, 19.12, 19.13, 19.25, 19.26, 19.28 en M5.1 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 Schiezone' 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 ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 februari 2010

De griffier,



De voorzitter,

