



Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Hordijk-locatie”

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0183-VONT

Februari 2019

T18.12300

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Inspraak	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie	2
1.4 Eindconclusie inspraak	7
Hoofdstuk 2 Overleg	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	8
2.3 Eindconclusie overleg	22
Hoofdstuk 3 Staat van wijzigingen	27
3.1 Inleiding	27
3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	27

1. INSPRAAK

1.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening vier weken ter inzage gelegen. Overeenkomstig het bepaalde in de Verordening Interactieve Beleidsvorming, Inspraak en Burgerinitiatief Lansingerland 2016 maakt het college van burgemeester en wethouders ter afronding van de inspraakprocedure een eindverslag op. Het eindverslag bevat een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure (§ 1.2), een weergave van de inspraakreacties, die tijdens de inspraakprocedure over het beleidsvoornemen naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke reactie op deze inspraakreacties, waarbij wordt gemotiveerd op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3). In § 1.4 wordt de eindconclusie van de inspraak weergegeven.

1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 13 augustus 2018 is bekend gemaakt dat met ingang van 14 augustus 2018 het voorontwerpbestemmingsplan vier weken ter inzage lag op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke viewer: <http://1621.roview.net>. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld een schriftelijke inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie

De volgende inspraakreacties zijn ontvangen:

- 1. Inspreker 1, namens bewoners Penninghlaan 30 tot en met 16 (I18.26304)**
Brief d.d. 5 september 2018

De reactie is binnen de termijn ontvangen. De reactie is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

Samenvatting

Insprekers doen het volgende wijzigingsverzoek voor en hebben de volgende vragen over het voorontwerpbestemmingsplan “Hordijk-locatie”.

- a. Graag de (west)grens van de groenstrook doortrekken tot de (west)grens van perceel B 6413 (perceel grenzend en behorend bij Penninghlaan 30, conform grenzen groenstrook bestemmingsplan “Lint - Zuid 2017”, hierbij de sloot ook doortrekken tot deze grens.
- b. De groenstrook heeft een omkadering die de grens aanduidt, deze omkadering lijkt een referentie te hebben naar de term ‘landschappelijk gebied’, maar dit is niet geheel duidelijk omdat de code ontbreekt binnen deze grensaanduiding.
- c. Bij de huizen grenzend aan de Penninghlaan ontbreekt de aanduiding van de voorgevel.
- d. Kunnen de populieren en het groen eromheen, de plek waar de Rosse vleermuis woont, in stand gehouden worden en een status krijgen in het bestemmingsplan. Groen eromheen betreft de dichtere begroeiing in de vorm van een driehoek. Dit houdt o.a. in dat indien door werkzaamheden tijdelijk een klein deel verwijderd moet worden, deze na de werkzaamheden weer aangeplant wordt.
- e. Kan op de plankaart aangegeven worden welk type huizen er gebouwd mogen worden, zoals ook in het plan “Lint -Zuid 2017”, bv. type vrijstaand voor het stuk dat direct achter de

groenstrook wordt gebouwd. Hierbij gaat het om een type aanduiding voor de arcering, niet voor een bouwblok aanduiding voor ieder individueel huis.

- f. De veiligheidszones bij de gasleiding, zoals vermeld op de plankaart van “Lint-Zuid 2017” ontbreken op de plankaart.
- g. In de stukken over waterbeheer wordt gesproken over grondwaterstand en ophoging, het is niet duidelijk of het grondwaterpeil onveranderd blijft of dat dit verlaagd wordt tijdens de bouw.

Aandachtspunten vanuit de bewoners Penninghlaan. Naar aanleiding van het gesprek van 24 augustus 2018 vragen wij om de volgende notities op te nemen in het bestemmingsplan:

- h. Het reststuk groen aan de zuidzijde van de Penninghlaan krijgt een besloten karakter en een landschappelijke gebiedsaanduiding. De groenstrook wordt **niet** ingericht voor recreatiedoeleinden en is slechts toegankelijk voor onderhoud middels de huidig aanwezige afsluiting ter hoogte van Penninghlaan nummer 1.

Reactie

- a/b. De groenstrook in het plan loopt van het zuidwesten (achter Penninghlaan 16) naar de nieuwe woningen bij de Brink. De (west)grens die inspreker benoemt is alleen de grens van het vlak met de (bouw)aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken’ die voor een deel van de groenstrook is opgenomen. Dit is de omkadering waar inspreker op doelt. De aanduiding (referentie) die hierbij hoort is dus niet ‘landschappelijk gebied’. In een bestemmingsplan worden slechts bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en aanduidingsgrenzen aangegeven en geen eigendomsgrenzen en inrichtingsgrenzen. De aanduidingsgrens zal in de toekomst mogelijk nog iets verschuiven op basis van nog te maken afspraken over inrichting en beheer van de groenstrook, waarbij de grens dan gelijk kan worden getrokken met de grens van het gebied waarover inrichtings- en beheerafspraken zijn gemaakt. Sowieso is het fysiek niet mogelijk om de gevraagde doortrekking van de sloot uit te voeren vanwege de aanwezige bomen.
- c. Alleen bij de woningen rond de Brink is een aanduiding opgenomen. Officieel is dat het figuur ‘gevellijn’. Dit figuur is opgenomen om de woningen rond de Brink ook daadwerkelijk met de voorzijde dicht op de Brink te bouwen. Voor de overige woningen is in de regels opgenomen dat zij georiënteerd moeten worden op “het openbaar gebied, niet zijnde parkeerhoven”, waardoor de voorgevel wordt bepaald.
- d. In een bestemmingsplan mogen en kunnen alleen regels worden opgenomen voor bouwwerken, tenzij er vanwege een goede ruimtelijke ordening zwaarwegende redenen zijn om ook iets te regelen voor niet-bouwwerken en/of inrichting. Het in stand houden van de verblijfplaats van de Rosse vleermuis is zo’n zwaarwegende reden om regels op te nemen over niet-bouwwerken, nl. de bomen die mogelijk of zeer geschikt zijn voor verblijf van de Rosse vleermuis, zoals vermeld in bijlage 4 van het rapport van Van der Goes en Groot. Hiervoor wordt artikel 3.1 gesplitst in 3.1.1 Algemeen en 3.1.2 Specifiek, waarbij de bestaande tekst van 3.1 onder 3.1.1 komt te staan en 3.1.2 komt te luiden:
Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen - ecologisch waardevolle bomen’ zijn de gronden uitsluitend bedoeld voor instandhouding van de aanwezige ecologisch waardevolle bomen die mogelijk of zeer geschikt zijn voor verblijf van de Rosse vleermuis, zoals vermeld in bijlage 4 van het bij dit bestemmingsplan gevoegde rapport van Van der Goes en Groot.

Tevens wordt aan artikel 3 een zesde lid toegevoegd (aanlegstelsel met kapverbod):

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Kapverbod

Het is verboden op of boven de in 3.1.2 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden bomen te kappen.

3.6.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 3.6.1 is niet van toepassing op bomen waarvoor een omgevingsvergunning voor kappen is verleend.

3.6.3 Toelaatbaarheid

De in 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. vooraf met een ecologisch onderzoek kan worden aangetoond dat door de kap, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de verblijfplaats(en) van vleermuizen en andere fauna, of;
- b. er ontheffing van de Wet Natuurbescherming is verleend voor de kap van de bomen, of;
- c. de zorgplicht in acht wordt genomen.

Tenslotte wordt op de verbeelding de aanduiding ‘specifieke vorm van groen - ecologisch waardevolle bomen’ toegevoegd ter plaatse van de bomen die mogelijk of zeer geschikt zijn voor verblijf van de Rosse vleermuis, zoals vermeld in bijlage 4 van het rapport van Van der Goes en Groot.

- e. Voor alle bouwvlakken binnen het plangebied is op de verbeelding (plankaart) in combinatie met de regels, dan wel alleen in de regels aangegeven welke type woningen mag worden gebouwd. Slechts in één bouwvlak is dit vrij gelaten, waarbij wel het maximum aantal te realiseren woning is vastgelegd op 5. De mogelijkheden variëren dus van een rijtje van 5 tot 5 vrijstaande woningen en alles daartussen. Het is niet duidelijk wat inspreker precies bedoeld met “het stuk dat direct achter de groenstrook wordt gebouwd”. Als hiermee wordt bedoeld het gedeelte van het (Schier)eiland, dan gaat het om “uitsluitend (geschakelde) vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen”. Dit is alleen in de regels opgenomen.
- f. De veiligheidszones bij de gasleiding zijn weldegelijk op de verbeelding (plankaart) opgenomen. Omdat het Rotterdamse gedeelte nog niet op de website ruimtelijkeplannen.nl te zien was, was niet overal de volledige breedte van de zone zichtbaar. In de ontwerpfase van het plan, zal ook het Rotterdams deel op de website te zien zijn. De breedte van de veiligheidszone is in overleg met de leidingbeheerder, de Gasunie, vastgesteld op 4 meter en wijkt daarmee wel af van de zones in bestemmingsplan “Lint-Zuid 2017”.
- g. Het grondwaterpeil blijft onveranderd. Het bestemmingsplan gaat uit van de eindsituatie en beschrijft geen tijdelijke situaties, zoals tijdens de bouw.
- h. De gemeente is in overleg met inspreker over inrichting en beheer van het reststuk groen aan de zuidzijde van de Penninghlaan. De afspraken die daarover zijn en worden gemaakt (zoals over eigendom, toegankelijkheid en beheer), worden niet in een bestemmingsplan opgenomen, omdat dit geen zaken zijn die in een bestemmingsplan geregeld worden.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan door een zogenaamd aanlegstelsel voor het behoud van de bomen te koppelen aan de bomen die aangemerkt worden als ‘mogelijk of zeer geschikt als verblijfplaats van de Rosse vleermuis’ toe te voegen aan artikel 3, zoals hierboven onder d. van de reactie op de inspraakreactie van inspreker 1 is aangegeven.

2. Inspreker 2 (I18.26584)

Brief d.d. 7 september 2018

De reactie is binnen de termijn ontvangen. De reactie is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

Samenvatting

De prognose van de verkeersintensiteit veroorzaakt door de toekomstige bewoners van de Hordijklocatie lijkt in het bestemmingsplan goed overdacht. Daarbij wordt aangegeven dat het verkeer van en naar de wijk voornamelijk via de Rodenrijseweg zal plaatsvinden.

Inspreker ziet echter geen overwegingen voor de aan- en afvoer van bouwmaterialen tijdens de ontwikkeling, de duur van de daardoor ontstane belasting en de aantallen transportbewegingen. Van de drie mogelijke routes geldt op twee een verbod voor vrachtwagens. Een van de routes, via de Wildersekade, is een veel gebruikte fietsroute, waarvan inspreker door het begin van het schooljaar weer eens bewust is geworden. De kruisingen met het Landscheidingsfietspad en de busbaan zijn al voldoende complex. Ook is het laatste deel van deze route, ter hoogte van Wildersekade 10, 14 en 16, niet geschikt voor vrachtverkeer. Het is er te smal en de bocht het terrein van Hordijk op is te krap voor grote vrachtwagens.

Het zou fijn zijn als u duidelijkheid kunt scheppen over een verantwoorde aan- en afvoerroute voor het bouwverkeer, zodat inspreker weet waar die aan toe is.

Reactie

Het bestemmingsplan gaat uit van de eindsituatie en beschrijft geen tijdelijke situaties, zoals tijdens de bouw. De transportroute(s) en andere aspecten die alleen tijdens de bouw plaatsvinden worden in een bouwveiligheidsplan vastgelegd dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning.

Overigens is inmiddels, met de uitvoering van de eerste saneringswerkzaamheden waarbij gebruik gemaakt is van de route via de Wildersekade, gebleken dat deze ontsluiting haalbaar is. Hiervoor is de inrit verbreed en is aan de uitvoerende partijen een heldere werkinstructie gegeven over aan- en afrijden van de locatie. Ook zijn de woningen die binnen de invloedssfeer liggen bouwkundig opgenomen. Waarschijnlijk wordt voor toekomstig bouwverkeer voor dezelfde route en methodiek gekozen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

3. Inspreker 3 (I18.26693)

Brief d.d. 10 september 2018

De reactie is binnen de termijn ontvangen. De reactie is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

Samenvatting

Het bezwaar van inspreker tegen het voorontwerpbestemmingsplan is vierledig.

- a. De nokhoogte van de huizen gelegen aan de Bonfut. In het bestemmingsplan wordt een hoogte van 9 meter aangegeven. Voor een woning van 1 woonlaag met schuin dak erg hoog. De woningen zullen hiermee een stuk hoger worden dan de huidige woningen, dit terwijl men aangeeft dezelfde stijl en structuur aan te willen houden, zoals die reeds aan de Bonfut is (huizen nummer 13 t/m 21). Door het aanhouden van zo'n enorme hoogte verwacht

- inspreker als bewoner veel minder lichtinval in huis en is het tevens esthetisch niet mooi ten opzichte van de huidige woningen.
- b. Daarnaast vraagt inspreker of er in de toekomst dakkapellen geplaatst mogen worden aan de voorzijde (gelegen aan de Bonfut). Esthetisch gezien is dat niet wenselijk, zeker als een ieder zelfstandig in de toekomst een dakkapel gaat plaatsen, omdat hierdoor het aanzicht dusdanig veranderd.
 - c. Met betrekking tot de inrichting van de Bonfut is niets vastgelegd in het bestemmingsplan. Aangegeven is door de gemeente dat de beweegbare paal verplaatst dient te worden. Verplaatsing van de huidige beweegbare paal is niet wenselijk omdat hiermee toekomstige parkeerplekken komen te vervallen, waaraan, door de bouw van de nieuwe huizen, reeds een tekort in gaat ontstaan vlak voor de deur. Ook het vervangen van de beweegbare paal door een vaste paal is niet wenselijk, omdat de parkeerplaatsen aan de zijkant van de nieuwe rijwoningen aan de Bonfut hierdoor zeer slecht toegankelijk zullen zijn voor huidige en nieuwe bewoners van de Bonfut. Tenslotte is het verwijderen van de paal ook niet wenselijk, omdat hiermee de hoeveelheid verkeer zal toenemen, evenals de snelheid en hiermee de (verkeers-)veiligheid in het geding komt. Voornamelijk voor de kinderen is dit een groot gevaar door het ontbreken van een stoep langs de straatkant van de Bonfut.
 - d. Verder vraagt inspreker zich af of er in een later stadium er in plaats van "Sociale koopwoningen" alsnog gekozen kan worden voor "Sociale huurwoningen" ter hoogte van de Bonfut, wat inspreker als bewoner zeer zou betreuren en niet wensen.

Tenslotte verzoekt inspreker om het bezwaar mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan en ontvangt inspreker hier graag een terugkoppeling van.

Reactie

- a. Met dezelfde stijl en structuur van de Bonfut aanhouden, wordt bedoeld op het feit dat de goothoogte van de woningen niet meer dan 3,5 meter mag bedragen in tegenstelling tot veel andere woningen in het plan waarvan de goothoogte maximaal 7 meter mag bedragen. Dit sluit aan op het karakter van (de woningen aan de) Bonfut. De nieuwe woningen zijn circa 1 tot 1,5 m hoger dan de bestaande woningen (13 t/m 21). Dit is esthetisch gezien aanvaardbaar; in de voorlopige advisering van de Welstandscommissie op basis van de eerste ontwerpen van de woningen hebben zij ook geen opmerkingen geplaatst over de woningen aan de Bonfut. Met andere woorden, de voorgestelde woningen zijn niet strijdig met de redelijke eisen van welstand. Ook heeft de hoogte van de woningen geen negatieve invloed op de lichtinval in vergelijking met de planologisch toegestane bedrijfsbebouwing. Dit komt omdat de nieuwe woningen op een grotere afstand tot de woningen aan de overzijde van de Bonfut komen te staan dan de maximaal mogelijke bebouwing op basis van de nu nog geldende bedrijfsbestemming in combinatie met de goothoogte van de nieuwe woningen van maximaal 3,5 m.
- b. Het bestemmingsplan laat een dakkapel aan de voorzijde alleen toe, mits die qua maatvoering, vormgeving en situering gelijk is aan de dakkapel(len) die deel uitmaken van de omgevingsvergunning van de woningen in dezelfde typologie. Aangezien er dakkapellen aan de voorzijde gebouwd dan wel als optie aangeboden worden bij de bouw is dit dus toegestaan. Gezien de bovengenoemde regel in het bestemmingsplan is de eenheid van de dakkapellen gewaarborgd.
- c. In een bestemmingsplan worden slechts bestemmingen, bouwvlakken en aanduidingen aangegeven en geen eigendommen en/of inrichting van een straat. De inrichting van de Bonfut hangt sterk af van hoe de verkeerssituatie in de toekomst geregeld wordt. Op 18 oktober 2018 heeft de gemeente met de bewoners van de Bonfut overleg gehad over de toekomstige verkeerssituatie in de Bonfut. Afgesproken is dat onderzocht wordt of de bestaande beweegbare paal behouden kan blijven. Als dat mogelijk is, is de voorkeur dat deze alleen

door de bewoners van de Bonfut kan worden bediend. Inmiddels is geconstateerd dat de bestaande paal kan blijven staan. Wel zullen er nog (technische) aanpassingen voor de aansturing worden gedaan en wordt er nog gekeken naar de vormgeving van de kruising. Uiteindelijk zal dat worden vastgelegd in één of meerdere (verkeers)besluiten. Hiertegen is, te zijner tijd, bezwaar en beroep mogelijk. Afhankelijk daarvan zal ook de verdere inrichting met parkeerplaatsen e.d. uitgewerkt worden. Dit maakt echter geen onderdeel van het bestemmingsplan uit.

- d. In de overeenkomst met de ontwikkelaar is afgesproken dat er sociale huur en starterswoningen (sociale huur of koop) moeten worden gerealiseerd. Niet is vastgelegd waar deze moeten komen binnen het plangebied.

Met bovenstaande overweging hebben wij de inspraakreactie meegewogen bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan, maar de inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing of aanvulling van het (ontwerp)bestemmingsplan. Uiteraard ontvangt inspreker bovenstaande overwegingen en tevens informatie over het vervolg van de procedure van het bestemmingsplan.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

1.4 Eindconclusie inspraak

De inspraakreacties geven aanleiding tot aanpassing van artikel 3. Hiervoor wordt artikel 3.1 gesplitst in 3.1.1 Algemeen en 3.1.2 Specifiek, waarbij de bestaande tekst van 3.1 onder 3.1.1 komt te staan en 3.1.2 komt te luiden:

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ecologisch waardevolle bomen' zijn de gronden uitsluitend bedoeld voor instandhouding van de aanwezige ecologisch waardevolle bomen die mogelijk of zeer geschikt zijn voor verblijf van de Rosse vleermuis, zoals vermeld in bijlage 4 van het bij dit bestemmingsplan gevoegde rapport van Van der Goes en Groot.

Tevens wordt aan artikel 3 een zesde lid toegevoegd (aanlegstelsel met kapverbod):

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Kapverbod

Het is verboden op of boven de in 3.1.2 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden bomen te kappen.

3.6.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 3.6.1 is niet van toepassing op bomen waarvoor een omgevingsvergunning voor kappen is verleend.

3.6.3 Toelaatbaarheid

De in 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. vooraf met een ecologisch onderzoek kan worden aangetoond dat door de kap, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de verblijfplaats(en) van vleermuizen en andere fauna, of;
- b. er ontheffing van de Wet Natuurbescherming is verleend voor de kap van de bomen, of;
- c. de zorgplicht in acht wordt genomen.

Tenslotte wordt op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ecologisch waardevolle bomen' toegevoegd ter plaatse van de bomen die mogelijk of zeer geschikt zijn voor verblijf van de Rosse vleermuis, zoals vermeld in bijlage 4 van het rapport van Van der Goes en Groot.

2. OVERLEGREACTIES

2.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan. Hiervoor zijn de volgende instanties per mail, de provincie Zuid-Holland per E-formulier en het Hoogheemraadschap van Delfland via het Watertoetsportaal op 7 augustus 2018 benaderd met het verzoek uiterlijk 17 september 2018 te reageren:

- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond
- Politie Rotterdam-Rijnmond
- DCMR Milieudienst Rijnmond
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Dunea Duin en Water
- KPN
- Stedin B.V.
- Tennet TSO B.V.
- VWS Pipeline Control
- Luchtverkeersleiding Nederland
- Monet
- Gemeente Rotterdam
- Natuur- en vogelwacht Rotta
- Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

Hieronder vindt u een weergave van de ontvangen overlegreacties en een gemeentelijke reactie hierop, waarbij gemotiveerd wordt op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 2.2) en een eindconclusie (§ 2.3).

2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

De ontvangen reacties zijn hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

1. Provincie Zuid-Holland

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

E-mails d.d. 8 augustus 2018, 118.24423, en 7 september 2018, 118.26287

Samenvatting e-mail 8 augustus

In het kader van het vooroverleg is ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan het E-formulier ingevuld. Het E-formulier stelt vragen en de daarop gegeven antwoorden geven inzicht in de vraag of het ruimtelijke plan mogelijk strijdig is met het provinciaal beleid en dus door de provincie bekeken moet worden. Uit de door de gemeente ingevulde antwoorden blijkt, dat het ruimtelijke plan niet strijdig is met provinciale belangen en ook niet hoeft te worden toegezonden.

Samenvatting e-mail 7 september

Het voorontwerpbestemmingsplan past binnen het provinciale beleid en er worden geen provinciale belangen geschaad.

Reactie

Beide overlegreacties worden voor kennis aangenomen.

Conclusie

De beide overlegreacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Postbus 4059

3006 AB Rotterdam

Brief d.d. 21 augustus 2018, I18.26283

Samenvatting

Vanuit waterstaatkundig oogpunt zijn er bezwaren tegen de vaststelling van het plan. Verzocht wordt daarom om het plan nog niet vast te stellen.

Op pagina 36 van het rapport staat onder het kopje 'Watersysteem':

"Omdat de ontwikkelaar de wens heeft de achtertuinen aan de watergang te laten grenzen, vervalt het onderhoud van het betreffende water aan de aangrenzende perceeleigenaren."

Het is niet duidelijk wat hiermee wordt bedoeld. Voor wie vervalt het onderhoud en wie wordt hiervoor wel verantwoordelijk? Het hoogheemraadschap heeft de initiatiefnemer van het plan er meerdere malen op gewezen dat de achtertuinen alleen kunnen worden uitgegeven tot aan de 'hoofdwatgang' als de status van de watergang wordt gewijzigd naar 'overige watergang'. Dit betekent dat de eigenaren van de percelen grenzend aan de watergang na wijziging verantwoordelijk worden voor het onderhouden van de watergang. Het perceel ten zuiden van de hoofdwatgang is eigendom van de provincie Zuid-Holland. De provincie Zuid-Holland zal schriftelijk akkoord moeten gaan met de wijziging. Het hoogheemraadschap heeft nog geen schriftelijk akkoord ontvangen en adviseert daarom het plan nog niet vast te stellen.

Reactie

Met de zin *"Omdat de ontwikkelaar de wens heeft de achtertuinen aan de watergang te laten grenzen, vervalt het onderhoud van het betreffende water aan de aangrenzende perceeleigenaren."* wordt bedoeld dat de ontwikkelaar de wens heeft de achtertuinen van de toekomstige woningen aan de huidige hoofdwatgang te laten grenzen en dat hiervoor de status van de watergang in de legger van het hoogheemraadschap moet worden gewijzigd naar 'overige watergang'. Dit betekent dat het hoogheemraadschap niet langer meer verantwoordelijk is voor het onderhoud van de watergang, maar dat de eigenaren grenzend aan de watergang daarvoor verantwoordelijk worden. De zin zal overeenkomstig de hier gegeven uitleg worden aangepast. Aan de ene zijde van de watergang zijn de eigenaren dus de toekomstige bewoners van de percelen waarvan de achtertuin aan de watergang grenst en het perceel aan de andere zijde, ten oosten van de (hoofd)watergang, is eigendom van de provincie Zuid-Holland.

In dit specifieke geval heeft de provincie Zuid-Holland echter aangegeven dat het perceel in eigendom wordt overgedragen aan de gemeente Rotterdam en dat zij niet schriftelijk zullen bevestigen of zij akkoord gaan met de wijziging van de status van de watergang, maar dat zij de bevestiging of akkoord wordt gegaan met de wijziging bij de gemeente Rotterdam neerleggen. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente Rotterdam. Ook de gemeente Rotterdam zal de

gevraagde bevestiging niet geven. Daarom zal de onderhoudsverplichting van de gehele watergang ondergebracht worden bij de (toekomstige) kopers van de nieuwe woningen welke met de achtertuin aan deze watergang grenzen. Dit zal worden verankerd in de koop-/aannemingsovereenkomst en middels een kettingbeding en boetebepaling worden opgenomen in de akte van levering. Voor het deel van de watergang dat eigendom wordt van de op te richten beheervereniging voor de groenzone ten zuiden van de nieuwe woningen geldt hetzelfde. Ook in die akte van levering worden bepalingen opgenomen over de verplichting tot onderhoud middels een kettingbeding. Ter nakoming van bovenstaande staat Project I B.V. garant voor de juiste uitwerking van de juridische stukken en de eventuele onderhoudsverplichting van de betreffende watergang. De juridische teksten worden in overleg met het hoogheemraadschap opgesteld en na goedkeuring vanuit het Hoogheemraadschap opgenomen in de koop-/aannemingsovereenkomst en de akte van levering.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan, waarbij in § 5.2, Onderzoek, onder 'Watertoets HHSK, Watersysteem' de zin "Omdat de ontwikkelaar de wens heeft de achtertuinen aan de watergang te laten grenzen, vervalt het onderhoud van het betreffende water aan de aangrenzende perceeleigenaren." wordt vervangen door "De ontwikkelaar heeft de wens de achtertuinen van de toekomstige woningen aan de huidige hoofdwatgang te laten grenzen. Hiervoor moet de status van de watergang in de legger van het hoogheemraadschap worden gewijzigd naar 'overige watergang'. Dit betekent dat het hoogheemraadschap niet langer meer verantwoordelijk is voor het onderhoud van de watergang, maar dat de toekomstige bewoners van de aangrenzende woningen grenzend aan de watergang en de op te richten beheervereniging voor de groenzone ten zuiden van de nieuwe woningen daarvoor verantwoordelijk worden."

3. Hoogheemraadschap van Delfland

Postbus 3061

2601 DB Delft

Brief d.d. 30 augustus 2018, I18.26063

Samenvatting

- a. Algemeen: De bijlagen in het document van de watertoets ontbreken. Voor een aantal aspecten, zoals watercompensatie en waterkeringen, ontbreekt daardoor relevante informatie.
- b. Paragraaf 6.1.1, figuur 8 (= 9): Hier lijken nog steeds niet alle watergangen op te staan.
- c. Paragraaf 6.1.1: Voor een vertraagde afvoer van het hemelwater zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals het ophogen van gronden, een hoger bouwpeil van woningen, open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of water vasthouden op particulier terrein, bijvoorbeeld door de aanleg van wadi's, groene daken, het afkoppelen van hemelwaterafvoer, en dergelijke. Wij vragen u deze maatregelen in de toelichting op te nemen.
- d. Paragraaf 6.2.2: In de derde alinea van deze paragraaf staat, dat de gemeente verantwoordelijk is voor het onderhoud aan B-watergangen. Ook voor deze watergangen moet worden beschreven, op welke wijze onderhoud mogelijk is. Wij vragen u aan te geven, of hier voldoende brede onderhoudsstroken aanwezig zijn en/of wordt voldaan aan de voorwaarden voor varend onderhoud. Overigens gebruikt Delfland de terminologie primair en secundair water in plaats van A- en B-watergangen.
- e. Paragraaf 6.2.4: Wij verzoeken u aan te geven, over welk gedeelte de duiker wordt vervangen en welke diameters in de nieuwe situatie van toepassing zijn. Bovendien is niet alleen

- aan de orde, dat het functioneren van de duiker niet achteruit gaat, maar dat deze goed functioneert.
- f. Paragraaf 6.3: Op de leggerzonering staan woningen gepland. Voor het bouwen van woningen in deze zonering is een watervergunning nodig en gelden regels, zoals bijvoorbeeld een bouwafstand. Wij vragen u hier te vermelden, hoe hier rekening mee is gehouden en dat de realisatie van de woningen mogelijk is. Vermoedelijk wordt dit duidelijk aan de hand van de ontbrekende bijlage 6. Daarnaast verzoeken wij u aan te geven, op basis van welke informatie de leggerzonering is bepaald.
 - g. Hoofdstuk 6: In dit hoofdstuk ontbreekt een beschouwing over de waterkwaliteit.

Reactie

Beoordeeld is het rapport “Ontwikkeling ‘Hordijk’ Watertoets HHD” dat als bijlage 9 bij de toelichting is gevoegd. De verwijzing naar bijlagen, paragrafen en figuren is dan ook gebaseerd op de nummering in dat rapport.

- a. Tot onze schrik constateren wij dat de bijlagen bij het rapport inderdaad ontbreken. Deze zullen bij het beschikbaar stellen van het ontwerpbestemmingsplan worden toegevoegd.
- b. Bedoeld wordt figuur 9. Inderdaad staan hier niet alle watergangen op, wat zeer verwarrend is, aangezien in figuur 10 en op verbeelding wel alle watergangen staan. Figuur 9 zal worden aangepast.
- c. De maatregelen voor een vertraagde afvoer van het hemelwater, zoals genoemd in de overlegreactie, zullen in § 5.2, Onderzoek, van de toelichting van het bestemmingsplan, onder de kop ‘Hemel- en afvalwater’ van zowel de Watertoets HHSK als de Watertoets HHD toegevoegd na de passage over hemelwater en vóór de passage over afvalwater.
- d. In paragraaf 6.2.2 worden de termen ‘A- en B-watergangen’ gewijzigd in respectievelijk ‘primaire en secundaire watergangen’. Tevens wordt de wijze van onderhoud van de secundaire watergangen beschreven.
- e. In paragraaf 6.2.4 wordt opgenomen over welk gedeelte de duiker wordt vervangen en welke diameters in de nieuwe situatie van toepassing zijn. Tevens moet worden aangetoond dat de duiker goed functioneert.
- f. In paragraaf 6.3 wordt, indien bijlage 6 dit niet duidelijk maakt, toegevoegd of en op welke wijze de realisatie van de woningen mogelijk is en op basis van welke informatie de leggerzonering is bepaald.
- g. In hoofdstuk 6 wordt een paragraaf over de waterkwaliteit toegevoegd. Deze wordt ook verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan, waarbij:

- a. de bijlagen bij het rapport “Ontwikkeling ‘Hordijk’ Watertoets HHD” dat als bijlage 9 bij de toelichting is gevoegd, worden toegevoegd;
- b. figuur 9 in het rapport “Ontwikkeling ‘Hordijk’ Watertoets HHD” wordt aangepast, zodat alle watergangen hierop staan;
- c. aan § 5.2, Onderzoek, van de toelichting van het bestemmingsplan wordt onder de kop ‘Hemel- en afvalwater’ van zowel de Watertoets HHSK als de Watertoets HHD na de passage over hemelwater en vóór de passage over afvalwater toegevoegd:

Voor een vertraagde afvoer van het hemelwater zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals het ophogen van gronden, een hoger bouwpeil van woningen, open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of water vasthouden op particulier terrein, bijvoorbeeld door de aanleg van wadi's, groene daken en het afkoppelen van hemelwaterafvoer.;

- d. in paragraaf 6.2.2 van het rapport “Ontwikkeling ‘Hordijk’ Watertoets HHD” worden de termen ‘A- en B-watergangen’ gewijzigd in respectievelijk ‘primaire en secundaire watergangen’. Tevens wordt de wijze van onderhoud van de secundaire watergangen beschreven;
- e. in paragraaf 6.2.4 van het rapport “Ontwikkeling ‘Hordijk’ Watertoets HHD” wordt opgenomen over welk gedeelte de duiker wordt vervangen en welke diameters in de nieuwe situatie van toepassing zijn. Tevens wordt via een berekening aangetoond dat de duiker goed functioneert;
- f. in paragraaf 6.3 in combinatie met bijlage 6 van het rapport “Ontwikkeling ‘Hordijk’ Watertoets HHD” wordt aangetoond op welke wijze de realisatie van de woningen mogelijk is en op basis van welke informatie de leggerzonering is bepaald;
- g. in hoofdstuk 6 van het rapport “Ontwikkeling ‘Hordijk’ Watertoets HHD” wordt een paragraaf over de waterkwaliteit toegevoegd;
- h. aan § 5.2, Onderzoek, Watertoets HHD, van de toelichting van het bestemmingsplan wordt paragraaf 6.6, Waterkwaliteit, van het rapport “Ontwikkeling ‘Hordijk’ Watertoets HHD” toegevoegd.

4. DCMR Milieudienst Rijnmond

Postbus 843

3100 AV Schiedam

Brief d.d. 15 november 2018, I18.31467

Samenvatting

Over de aspecten bodem en geluid (hogere waarde) wordt separaat geadviseerd.

- a. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de initiatiefnemer een aanmeldnotitie opstellen. Deze m.e.r.-aanmeldnotitie moet de initiatiefnemer bij het college van burgemeester en wethouders van Lansingerland indienen. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit moet zijn genomen vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en binnen zes weken nadat de aanmeldnotitie is ingediend. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit kan aan het ontwerpbestemmingsplan worden toegevoegd.
- b. In paragraaf 7.6.2 onder 3 is de inrichting aan de Rodenrijseweg 301 in het bestemmingsplan “Lint-Zuid 2017” aangeduid als houtverwerkingsbedrijf. Een houtverwerkingsbedrijf valt niet in categorie 2, maar in de bedrijfssubgroep ‘Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, productie-oppervlak < 200 m²’ en dat is categorie 3.1 met richtafstanden voor geluid en stof van 30 respectievelijk 10 meter in een gemengd gebied. De dichtstbijzijnde geplande woningen liggen op circa 9 meter van de bedrijfsbestemming. Volgens de systematiek van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering betekent dit dat uit akoestisch onderzoek moet blijken dat de geluidbelasting op de woningen aan bepaalde waarden voldoet. Ook kan ervoor worden gekozen om de maatbestemming ‘houtverwerkingsbedrijf’ van het perceel af te halen. Hiermee moet de eigenaar wel akkoord gaan. Dit kan dan worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan “Hordijk-locatie” door het perceel aan de Rodenrijseweg 301 aan het plangebied toe te voegen.
- c. Voor de ontwerpfasen van het bestemmingsplan moet in het kader van externe veiligheid advies worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.
- d. Met de overige milieuaspecten kan akkoord worden gegaan.
- e. De Wijnstokgemeente betreft een type B-inrichting. Het is namelijk geen A-inrichting omdat volgens het rapport van M+P raadgevende ingenieurs BV het equivalente geluidniveau (Leq) veroorzaakt door de ten gehore gebrachte muziek in de zalen hoger is dan 80 dB(A). Voor een volledig onderzoek moet het dichtslaan van een autoportier worden getoetst aan de

grenswaarden voor het maximaal geluidniveau L_{Amax} uit het Activiteitenbesluit. De Wijnstokgemeente moet hiertoe een melding Activiteitenbesluit indienen.

Reactie

- a. Wij zullen de initiatiefnemer verzoeken een aanmeldnotitie in te dienen bij ons college. Wij zullen dan het m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen en dat toevoegen aan het ontwerpbestemmingsplan.
- b. De categorie genoemd in punt 3 van de (eerste) opsomming in § 7.6.2 wordt verandert van '2' in '3.1'. Daarnaast wordt de tekst onder punt 3 van de (tweede) opsomming aangepast. Deze komt als volgt te luiden.

Rodenrijseweg 301 heeft de bestemming 'Bedrijf' (houtverwerking) (categorie 3.1 volgens de VNG publicatie). Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap en bedraagt dus 30 meter (voor geluid) en 10 meter (voor stof). Het bouwvlak voor de nieuwe woningen wordt op 10 meter van de inrichtingsgrens gelegd, zodat aan de richtafstand voor stof wordt voldaan. Voor de inrichting zijn geen maatwerkvoorschriften van toepassing. Er moet dus voldaan worden aan de geluidvoorschriften uit het activiteitenbesluit. Of daaraan voldaan kan worden, moet worden getoetst aan een grenswaarde van 50 dB(A) bij de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige bestemming. Dichtbij de inrichting zijn in de huidige situatie geluidsgevoelige bestemmingen gelegen. Deze beperken de geluidsemisatie van het houtverwerkingsbedrijf. Het betreft de adressen Veldhof 1 t/m 3 en de adressen Rodenrijseweg 297, 299, 303 en 305. De maatgevende afstanden zijn:

- *Rodenrijseweg 299: bestemming maatschappelijke doeleinden (waaronder kinderdagverblijf, geluidsgevoelig), afstand tot inrichtingsgrens ca 1 m;*
- *woning (uitbouw) Rodenrijseweg 305: afstand tot inrichtingsgrens ca 7 m, met vrij zicht op de laad- en losplaats en de overheaddeur van de loods.*

Het bouwvlak voor de nieuwe woningen komt op een afstand van 10 m van de inrichting te liggen. Geluid bij de laad- en losplek voor de loods wordt afgeschermd van de woningen door de loods. De nieuwe woningen liggen op een grotere afstand dan de bestaande woningen. Deze laatste zijn bepalend voor de geluidsuitstraling. Er vanuit gaande dat wordt voldaan aan de grenswaarde voor geluid bij de bestaande woningen zal dat ook bij de nieuwe woningen het geval zijn. Hetzelfde geldt voor geluid dat in de loods wordt geproduceerd. Dat zal met name via de overheaddeur in de richting van de bestaande woningen worden uitgestraald. Uitgaande van de maximale geluidsemisatie van de inrichting Rodenrijseweg 301 in relatie tot de bestaande woningen en geluidsgevoelige bestemmingen is het aanneemelijk dat bij de nieuwe woningen de standaard grenswaarden volgens het Activiteitenbesluit niet worden overschreden. Het woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen wordt dan ook acceptabel geacht.

Direct grenzend aan deze inrichting zijn reeds woningen gelegen. Deze woningen worden maatgevend geacht. Het bedrijf zal door de ontwikkeling van de nieuwe woningen niet verder geschaad worden in haar bedrijfsvoering omdat de bestaande woningen maatgevend zijn.

Op de verbeelding wordt het bouwvlak ten (noord)oosten van de inrichting op 10 meter van de inrichtingsgrens gelegd én krijgt de 10 meter-zone tussen de inrichtingsgrens en het bouwvlak de bestemming 'Tuin' met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken'. In artikel 5.2.2 wordt hiervoor een bepaling opgenomen dat het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding

uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' geen erf is zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken. Tevens zal aan artikel 5.3 een nieuw lid 5.3.1 worden toegevoegd dat luidt:

5.3.1 Bouwwerken uitgesloten

De bouw van voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken', mits de bedrijfsbestemming op aangrenzend perceel is omgezet in de woonbestemming én de bedrijfsactiviteiten op aangrenzend perceel beëindigd zijn.

De huidige leden worden vernummerd.

- c. Er is in het kader van het overleg ook advies gevraagd bij Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. Hieronder is onder punt 5 dat advies en hoe daarmee wordt omgegaan opgenomen.
- d. Dit deel van de overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.
- e. Het dichtslaan van een autoportier is in § 3.3 ook getoetst aan de grenswaarden voor het maximaal geluidniveau L_{Amax} uit het Activiteitenbesluit. Het onderzoek is daarmee volledig. Aan de Wijnstokgemeente is verzocht een melding Activiteitenbesluit in te dienen. Op 12 november 2018 is deze door de Wijnstokgemeente ingediend.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan, waarbij:

- a. in § 7.6.2 de categorie genoemd in punt 3 van de (eerste) opsomming wordt verandert van '2' in '3.1';
- b. in § 7.6.2 de tekst onder punt 3 van de (tweede) opsomming wordt aangepast. Deze komt als volgt te luiden.

Rodenrijseweg 301 heeft de bestemming 'Bedrijf' (houtverwerking) (categorie 3.1 volgens de VNG publicatie). Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap en bedraagt dus 30 meter (voor geluid) en 10 meter (voor stof). Het bouwvlak voor de nieuwe woningen wordt op 10 meter van de inrichtingsgrens gelegd, zodat aan de richtafstand voor stof wordt voldaan. Voor de inrichting zijn geen maatwerkvoorschriften van toepassing. Er moet dus voldaan worden aan de geluidvoorschriften uit het activiteitenbesluit. Of daaraan voldaan kan worden, moet worden getoetst aan een grenswaarde van 50 dB(A) bij de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige bestemming. Dichtbij de inrichting zijn in de huidige situatie geluidsgevoelige bestemmingen gelegen. Deze beperken de geluidsemissie van het houtverwerkingsbedrijf. Het betreft de adressen Veldhof 1 t/m 3 en de adressen Rodenrijseweg 297, 299, 303 en 305. De maatgevende afstanden zijn:

- *Rodenrijseweg 299: bestemming maatschappelijke doeleinden (waaronder kinderdagverblijf, geluidsgevoelig), afstand tot inrichtingsgrens ca 1 m;*
- *woning (uitbouw) Rodenrijseweg 305: afstand tot inrichtingsgrens ca 7 m, met vrij zicht op de laad- en losplaats en de overheaddeur van de loods.*

Het bouwvlak voor de nieuwe woningen komt op een afstand van 10 m van de inrichting te liggen. Geluid bij de laad- en losplek voor de loods wordt afgeschermd van de woningen door de loods. De nieuwe woningen liggen op een grotere afstand dan de bestaande woningen. Deze laatste zijn bepalend voor de geluidsuitstraling. Er vanuit gaande dat wordt voldaan aan de grenswaarde voor geluid bij de bestaande woningen zal dat ook bij de nieuwe woningen het geval zijn. Hetzelfde geldt voor geluid dat in de loods wordt geproduceerd. Dat zal met name via de overheaddeur in de richting van de bestaande woningen worden uitgestraald. Uitgaande van de maximale geluidsemissie van de inrichting Rodenrijseweg

*301 in relatie tot de bestaande woningen en geluidsgevoelige bestemmingen is het aanne-
melijk dat bij de nieuwe woningen de standaard grenswaarden volgens het Activiteitenbe-
sluit niet worden overschreden. Het woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen wordt
dan ook acceptabel geacht.*

*Direct grenzend aan deze inrichting zijn reeds woningen gelegen. Deze woningen worden
maatgevend geacht. Het bedrijf zal door de ontwikkeling van de nieuwe woningen niet ver-
der geschaad worden in haar bedrijfsvoering omdat de bestaande woningen maatgevend
zijn.*

- c. op de verbeelding wordt het bouwvlak ten (noord)oosten van de inrichting op 10 meter van de inrichtingsgrens gelegd;
- d. op de verbeelding krijgt de 10 meter-zone tussen de inrichtingsgrens en het onder c bedoelde bouwvlak de bestemming 'Tuin' met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken';
- e. in artikel 5.2.2 wordt hiervoor een bepaling opgenomen dat het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' geen erf is zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken;
- f. aan artikel 5.3 wordt een nieuw lid 5.3.1 toegevoegd dat luidt:

5.3.1 Bouwwerken uitgesloten

*De bouw van voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aandui-
ding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouw-
werken', mits de bedrijfsbestemming op aangrenzend perceel is omgezet in de woonbe-
stemming én de bedrijfsactiviteiten op aangrenzend perceel beëindigd zijn.*

De huidige leden worden vernummerd.

5. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)

Postbus 9154

3007 AD Rotterdam

Brief d.d. 31 augustus 2018, 118.26187

Samenvatting

Voor het beoordelen van het ruimtelijk plan dient u een gemotiveerde afweging te maken tussen de overwegingen met betrekking tot externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan. Graag verneemt de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) uw besluit met betrekking tot de onderstaande adviespunten.

- a. Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten (zoals bedoeld in artikel 1 van het Bevi) binnen de 1% letaliteitcontour van de hogedruk aardgastransportleidingen W-521 (15 meter vanuit het hart van de leiding) zodanig te construeren dat deze beschermd zijn tegen branddoorslag en brandoverslag (conform de Weerstand tegen BrandDoorslag en BrandOverslag (WBDBO)) als gevolg van een fakkelbrand. Hierbij kan voor de gevels en daken gericht naar de risicobron gedacht worden aan blinde gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels, daken en/of glasoppervlakken die gericht zijn naar de risicobron behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux > 15 kW/m². Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een fakkelbrand op de gevel/dak.
- b. Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten (zoals bedoeld in artikel 1 van het Bevi) binnen de 1% letaliteitcontour van de hogedruk aardgastransportleiding W-521 (15 meter vanuit het hart van de leiding) zodanig te construeren dat aanwezigen bij een (dreigende) fakkelbrand goe-

de ontluchttingsmogelijkheden hebben. Voor het ontluchten van de voorziene objecten is het wenselijk minimaal één (nood)uitgang van de risicobron af te richten en in voldoende mate aan te laten sluiten op de infrastructuur van de omgeving.

- c. Het plangebied valt deels binnen het verantwoordingsgebied van Rotterdam The Hague Airport (RTHA). Voor eventuele maatregelen binnen het verantwoordingsgebied verwijs ik u naar de brief (en bijlage) die de VRR u op 26 februari 2015 heeft gestuurd (kenmerk: 15UIT00626/R&C/JT/MB/MMD).
- d. Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand". Doorgaans is schuilen in een gebouw de beste optie; sluit ramen en deuren, schakel het ventilatiesysteem af, blijf weg bij ramen en schuil bij voorkeur in dat deel van het gebouw dat zover mogelijk van het incident af is gelegen. Op de website "www.rijnmondveilig.nl" vindt u meer informatie over wat te doen in geval van een incident.

Reactie

In het ontwerpplan wordt aan § 7.7.2 van de toelichting een tekst toegevoegd waarin een gemotiveerde afweging wordt gemaakt tussen de overwegingen met betrekking tot externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan met betrekking tot de in de overlegreactie genoemde adviespunten.

- a. Bij de uitwerking van het definitief ontwerp van de woningen wordt er bouwfysisch advies ingewonnen om de woningen bestand te maken tegen een warmtestralingsflux $> 15 \text{ kW/m}^2$. De gevel- en dakdelen die gelegen zijn binnen de 15 m van het hart van de gasleiding zullen uitgevoerd worden conform de richtlijnen (inclusief eventueel aanwezige beglazing).
- b. In het "Onderzoek aspect externe veiligheid - bestemmingsplan Hordijk-locatie" (bijlage 5) is in hoofdstuk 4, § 4.1, Mogelijkheid tot zelfredzaamheid, een uiteenzetting gegeven van de vluchtroutes. Daarnaast hebben de woningen die in de 15 m zone van de aardgasleiding zijn gepositioneerd allemaal minimaal 1 (nood)uitgang van de risicobron af. Alleen bij één woning valt de (nood)uitgang binnen de 15 m zone.
- c. In het algemeen merken wij op dat het verantwoordingsgebied van RTHA slechts over een zeer klein deel van het plangebied valt. Ondanks dat gegeven gaan wij in op uw adviezen die u in uw brief van 26 februari 2015 heeft gegeven.

Het plangebied valt deels binnen het verantwoordingsgebied van Rotterdam The Hague Airport (RTHA). Omdat het niet mogelijk of reëel is om voor gebouwen bouwkundige maatregelen toe te passen tegen het voorkomen en/of beperken van de gevolgen van een luchtvaartongeval worden om de omvang van een mogelijke ramp te beperken en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te bevorderen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het verantwoordingsgebied de volgende maatregelen geadviseerd:

1. *Voorkom een hoge bevolkingsdichtheid.* Binnen het verantwoordingsgebied bevinden zich alleen enkele grondgebonden eengezinswoningen en geen (grote) kantoren, meergezinswoningen of andere gebouwen en/of terreinen met een hoge personendichtheid.
2. *Richt de buitenruimte van het verantwoordingsgebied zodanig in dat vluchten mogelijk is.* De buitenruimte maakt het mogelijk om naar twee zijden te vluchten. Er zijn geen doodlopende wegen binnen het verantwoordingsgebied.
3. *Het is wenselijk dat (nood)uitgang(en) van gebouwen zodanig worden gesitueerd zodat aanwezige personen veilig in tegengestelde richting van een mogelijk incident kunnen vluchten.* Elke woning binnen het verantwoordingsgebied beschikt over minimaal twee (nood)uitgangen aan verschillende zijden van het gebouw.

4. *Voorkom of beperk de realisatie van (zeer) kwetsbare bestemmingen binnen het verantwoordingsgebied.* In het verantwoordingsgebied liggen geen (zeer) kwetsbare bestemmingen zoals kinderdagverblijven, (basis)scholen en bejaardenhuizen.

5. *Voorkom de realisatie van nieuwe inrichtingen waarop het Bevi van toepassing is binnen het verantwoordingsgebied om het vrijkomen van gevaarlijke stoffen van een Bevi-inrichting te voorkomen.* Binnen het verantwoordingsgebied worden geen Bevi-inrichtingen gesitueerd.

6. *Draag zorg voor een goede bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorzieningen conform de richtlijnen van Brandweer Nederland of het regionale beleid over bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen.* Bij de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met een goede bereikbaarheid en ontsluiting. Bij de nadere uitwerking zal gelet worden op voldoende bluswatervoorzieningen.

Gezien het plangebied slechts voor een klein deel binnen het verantwoordingsgebied van RTHA valt én de genomen en te nemen maatregelen om de omvang van een mogelijke ramp te beperken en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te bevorderen, is er geen reden om het plan niet verder te ontwikkelen.

- d. Het bestemmingsplan is geen instrument voor publieksvoorlichting inzake het handelen bij rampen. In het bestemmingsplan wordt wel aangevuld welke calamiteiten op het gebied van externe veiligheid zich voor kunnen doen, specifiek voor (de omgeving van) het plangebied. Er wordt voldoende mogelijkheid geboden aan bewoners om zich van de bron af in veiligheid te brengen, aangezien er infrastructuur aangelegd wordt van de bron af c.q. er meerdere alternatieven zijn om het plangebied te ontvluchten.

De voorgestelde voorlichtingscampagne is van algemene aard en geldt voor heel Nederland. Gemeentebreed vindt voorlichting plaats via onder andere de gemeentelijk website.

De ontwikkelaar laat weten dat bij oplevering van de woningen de bewoners van het een woningmap ontvangen waarin zij de website www.rijnmondveilig.nl onder de aandacht zullen brengen.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan, waarbij aan § 7.7.2 de volgende tekst wordt toegevoegd:

In het kader van het vooroverleg is ook advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. Zij geven aan dat voor het beoordelen van het ruimtelijk plan een gemotiveerde afwijking te maken tussen de overwegingen met betrekking tot externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan op basis van de onderstaande adviespunten:

- a. Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten (zoals bedoeld in artikel 1 van het Bevi) binnen de 1% letaliteitcontour van de hogedruk aardgastransportleidingen W-521 (15 meter vanuit het hart van de leiding) zodanig te construeren dat deze beschermd zijn tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) als gevolg van een fakkelbrand. Hierbij kan voor de gevels en daken gericht naar de risicobron gedacht worden aan blinde gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels, daken en/of glasoppervlakken die gericht zijn naar de risicobron behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux $> 15 \text{ kW/m}^2$. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een fakkelbrand op de gevel/dak;
- b. Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten (zoals bedoeld in artikel 1 van het Bevi) binnen de 1% letaliteitcontour van de hogedruk aardgastransportleiding W-521 (15 meter vanuit het hart van de leiding) zodanig te construeren dat aanwezigen bij een (dreigende) fakkelbrand goede ontvluchtingsmogelijkheden hebben. Voor het ontvluchten van de voorziene objecten is

- het wenselijk minimaal één (nood)uitgang van de risicobron af te richten en in voldoende mate aan te laten sluiten op de infrastructuur van de omgeving;
- c. Een verantwoording van het plan omdat het plangebied deels binnen het verantwoordingsgebied van Rotterdam The Hague Airport RTHA) valt.
- Ad a. Bij de uitwerking van het definitief ontwerp van de woningen wordt er bouwfysisch advies ingewonnen om de woningen bestand te maken tegen een warmtestralingsflux $> 15 \text{ kW/m}^2$. De gevel- en dakdelen die gelegen zijn binnen de 15 m van het hart van de gasleiding zullen uitgevoerd worden conform de richtlijnen (inclusief eventueel aanwezige beglazing).
- Ad b. In het “Onderzoek aspect externe veiligheid - bestemmingsplan Hordijk-locatie” (bijlage 5) is in hoofdstuk 4, § 4.1, Mogelijkheid tot zelfredzaamheid, een uiteenzetting gegeven van de vluchtroutes. Daarnaast hebben de woningen die in de 15 m zone van de aardgasleiding zijn gepositioneerd allemaal minimaal 1 (nood)uitgang van de risicobron af. Alleen bij één woning valt de (nood)uitgang binnen de 15 m zone.
- Ad c. Het plangebied valt deels binnen het verantwoordingsgebied van Rotterdam The Hague Airport (RTHA). Omdat het niet mogelijk of reëel is om voor gebouwen bouwkundige maatregelen toe te passen tegen het voorkomen en/of beperken van de gevolgen van een luchtvaartongeval worden om de omvang van een mogelijke ramp te beperken en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te bevorderen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het verantwoordingsgebied de volgende maatregelen geadviseerd:
1. *Voorkom een hoge bevolkingsdichtheid.*
Binnen het verantwoordingsgebied bevinden zich alleen enkele grondgebonden eengezinswoningen en geen (grote) kantoren, meergezinswoningen of andere gebouwen en/of terreinen met een hoge personendichtheid.
 2. *Richt de buitenruimte van het verantwoordingsgebied zodanig in dat vluchten mogelijk is.*
De buitenruimte maakt het mogelijk om naar twee zijden te vluchten. Er zijn geen doodlopende wegen binnen het verantwoordingsgebied.
 3. *Het is wenselijk dat (nood)uitgang(en) van gebouwen zodanig worden gesitueerd zodat aanwezige personen veilig in tegengestelde richting van een mogelijk incident kunnen vluchten.*
Elke woning binnen het verantwoordingsgebied beschikt over minimaal twee (nood)uitgangen aan verschillende zijden van het gebouw.
 4. *Voorkom of beperk de realisatie van (zeer) kwetsbare bestemmingen binnen het verantwoordingsgebied.*
In het verantwoordingsgebied liggen geen (zeer) kwetsbare bestemmingen zoals kinderdagverblijven, (basis)scholen en bejaardenhuizen.
 5. *Voorkom de realisatie van nieuwe inrichtingen waarop het Bevi van toepassing is binnen het verantwoordingsgebied om het vrijkomen van gevaarlijke stoffen van een Bevi-inrichting te voorkomen.*
Binnen het verantwoordingsgebied worden geen Bevi-inrichtingen gesitueerd.
 6. *Draag zorg voor een goede bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorzieningen conform de richtlijnen van Brandweer Nederland of het regionale beleid over bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen.*
Bij de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met een goede bereikbaarheid en ontsluiting. Bij de nadere uitwerking zal gelet worden op voldoende bluswatervoorzieningen.

Gezien het feit dat de oriëntatiewaarde voor beide aardgastransportleidingen niet wordt overschreden en slechts in geringe mate toeneemt door de ontwikkeling, het plangebied slechts voor een klein deel binnen het verantwoordingsgebied van RTHA valt én de genomen en te nemen maatregelen om de omvang van een mogelijke ramp te beperken en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te bevorderen, is er geen reden om het plan niet verder te ontwikkelen

6. Dunea

Postbus 756

2700 AT Zoetermeer

E-mail d.d. 22 augustus 2018, I18.25358

Samenvatting

In het plangebied zijn geen transportleidingen van Dunea gelegen, waardoor het plan voor Dunea geen aanleiding geeft om te reageren.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

7. N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 181

9700 AD Groningen

Brief d.d. 17 september 2018, I18.27151

Samenvatting

Het voorontwerp geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerking. In het plangebied ligt een tweetal aardgastransportleidingen van ons bedrijf. Uit de verbeelding blijkt dat, nabij de Wildersekade - Bonfut, de nieuwe bestemming 'Verkeer' over de aardgastransportleiding is geprojecteerd. De bestemming 'Verkeer' verdraagt zich slecht met de aanwezigheid van de aardgastransportleiding. Wij verzoeken u om over de mogelijke consequenties van de voorgestelde ontwikkeling en eventueel te treffen maatregelen in overleg te gaan met onze tracébeheerder. Tot uit dit overleg het tegendeel blijkt, kan Gasunie niet instemmen met deze ontwikkeling binnen de belemmeringstrook.

Reactie

Er is overleg gepleegd tussen exploitant en de tracébeheerder van de Gasunie over de mogelijke consequenties van de voorgestelde ontwikkeling en eventueel te treffen maatregelen. Op 19 oktober 2018 heeft de tracébeheerder van de Gasunie per mail aan de exploitant laten weten dat indien exploitant de werkzaamheden uitvoert volgens de overlegde tekening en conform het vastgelegde in de verslagen (startoverleg Gasunie DEF 22012016 en verslag met kenmerk PVDL/89714) dan kan de goedkeuring hebben van de Gasunie. Tevens bevestigde hij daarin dat de exploitant de gemeente kan berichten dat de Gasunie betrokken is bij de uitwerking van de plannen en de Gasunie hiermee akkoord kan gaan.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

8. Tennet TSO B.V.

Postbus 718

6800 AS Arnhem

E-mail d.d. 4 september 2018, I18.26276

Samenvatting

Bij het plan zijn geen belangen van TenneT betrokken, waardoor het plan voor TenneT geen aanleiding geeft om te reageren.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

9. Natuur- en Vogelwacht Rotta

Hoeksekade 164

2661 JL Bergschenhoek

Brief d.d. 7 september 2018, I18.26580

Samenvatting

Natuur- en vogelwacht Rotta heeft twee opmerkingen.

- a. In het inventarisatierapport van Van der Goes en Groot wordt aangegeven dat er vier soorten vleermuizen in het gebied zijn aangetroffen waaronder een kraam- en zomerverblijfplaats van Rosse vleermuizen in de rij populieren langs de zuidelijke grens van het plangebied. Deze populieren verdienen door de aanwezigheid van de vleermuizen uiteraard bijzondere aandacht en bescherming. Wij verzoeken u daarom de populieren met een aparte aanduiding op te nemen op de verbeelding en die aanduiding te vermelden in de regels. Als dat niet gebeurt zou het belang van de bomen en de aanwezigheid van de vleermuizenpopulatie over het hoofd gezien kunnen worden. Dat is vanzelfsprekend niet de bedoeling.
- b. Verder blijkt uit het rapport dat er een behoorlijke vissenpopulatie aanwezig is in de mooie scheidingssloot langs het gebied. Natuurvriendelijke oevers spelen daar een rol in. Wij hebben daarom met instemming kennis genomen van de natuurlijke oevers die langs de scheidingssloot en rond de eilanden worden gesitueerd in de strook met de aanduiding 'landschapswaarden' (lw). Wel zouden we graag zien dat de tekst van de regels art. 5, lid 5.1.2, nog wat wordt aangescherpt en er echt duidelijk wordt gemaakt dat de strook geen harde beschoeiingen toestaat. Wij gaan er vervolgens vanuit, al heeft dat niets met het bestemmingsplan van doen, dat u, om latere problemen te voorkomen, met de projectontwikkelaar afsprekt om deze voorwaarde duidelijk op te nemen in de verkoopcondities.

Reactie

- a. De bomen die mogelijk of zeer geschikt zijn voor verblijf van de Rosse vleermuis, zoals vermeld in bijlage 4 van het rapport van Van der Goes en Groot zullen een aanduiding krijgen om het belang van het behoud van deze bomen voor de aanwezige vleermuizen te benadrukken. Hiervoor wordt artikel 3.1 gesplitst in 3.1.1 Algemeen en 3.1.2 Specifiek, waarbij de bestaande tekst van 3.1 onder 3.1.1 komt te staan en 3.1.2 komt te luiden:
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ecologisch waardevolle bomen' zijn de gronden uitsluitend bedoeld voor instandhouding van de aanwezige ecologisch waardevolle bomen die mogelijk of zeer geschikt zijn voor verblijf van de Rosse vleermuis,

zoals vermeld in bijlage 4 van het bij dit bestemmingsplan gevoegde rapport van Van der Goes en Groot.

Tevens wordt aan artikel 3 een zesde lid toegevoegd (aanlegstelsel met kapverbod):

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Kapverbod

Het is verboden op of boven de in 3.1.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden bomen te kappen.

3.6.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 3.6.1 is niet van toepassing op bomen waarvoor een omgevingsvergunning voor kappen is verleend.

3.6.3 Toelaatbaarheid

De in 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. vooraf met een ecologisch onderzoek kan worden aangetoond dat door de kap, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de verblijfplaats(en) van vleermuizen en andere fauna, of;
- b. er ontheffing van de Wet Natuurbescherming is verleend voor de kap van de bomen, of;
- c. de zorgplicht in acht wordt genomen.

Tenslotte wordt op de verbeelding de aanduiding ‘specifieke vorm van groen - ecologisch waardevolle bomen’ toegevoegd ter plaatse van de bomen die mogelijk of zeer geschikt zijn voor verblijf van de Rosse vleermuis, zoals vermeld in bijlage 4 van het rapport van Van der Goes en Groot.

- b. De natuurvriendelijke oevers worden, waar mogelijk, alleen gerealiseerd bij de openbare oevers en niet bij de oevers die in particulier eigendom komen (daar ligt wel de aanduiding ‘landschapswaarden’ op). Deze aanduiding is bedoeld om het natuurlijk talud naar de watergang in stand te houden en is niet bedoeld voor de natuurvriendelijke oevers. Door de natuurvriendelijke oevers, waar mogelijk, alleen in openbaar gebied aan te leggen, kan de instandhouding goed gewaarborgd worden; handhaving van afspraken en regels hierover met particulieren is zeer lastig. Kortom, in de strook met de aanduiding ‘landschapswaarden’ komen dan ook geen natuurvriendelijke oevers en is aanscherping van de tekst van de regels art. 5, lid 5.1.2 niet nodig.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan door een zogenaamd aanlegstelsel voor het behoud van de bomen te koppelen aan de bomen die aangemerkt worden als ‘mogelijk of zeer geschikt als verblijfplaats van de Rosse vleermuis’ toe te voegen aan artikel 3, zoals hierboven onder a. van de reactie op de overlegreactie van Natuur- en Vogelwacht Rotta is aangegeven.

10. BOOR

Postbus 6633

3002 AP Rotterdam

E-mail d.d. 15 augustus 2018, I18.27332

Samenvatting

Aangezien de gemeente Rotterdam geen (archeologie)beleid heeft opgesteld voor deze locatie (in verband met het overgaan van de gronden naar de gemeente Lansingerland), heeft de afdeling Ar-

cheologie van de gemeente Rotterdam (BOOR) geen opmerkingen met betrekking tot dit plan. Hoe om te gaan met het aspect archeologie laten we in dit geval over aan de gemeente Lansingerland.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen. Overigens is ook voor de over te dragen gronden van Rotterdam naar Lansingerland archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie § 6.1.2). Tijdens het veldonderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor vindplaatsen in het plangebied. Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten en de mate van verstoring van de bodem in het plangebied, wordt ten aanzien van het plangebied geen vervolgonderzoek nodig geacht. Tevens is het ook niet nodig een archeologische dubbelbestemming op te nemen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

2.3 Eindconclusie overleg

De overlegreacties geven aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan, waarbij:

1. in § 5.2, Onderzoek, onder 'Watertoets HHSK, Watersysteem' de zin "Omdat de ontwikkelaar de wens heeft de achtertuinen aan de watergang te laten grenzen, vervalt het onderhoud van het betreffende water aan de aangrenzende perceeleigenaren." wordt vervangen door "De ontwikkelaar heeft de wens de achtertuinen van de toekomstige woningen aan de huidige hoofdwatgang te laten grenzen. Hiervoor moet de status van de watergang in de legger van het hoogheemraadschap worden gewijzigd naar 'overige watgang'. Dit betekent dat het hoogheemraadschap niet langer meer verantwoordelijk is voor het onderhoud van de watgang, maar dat de toekomstige bewoners van de aangrenzende woningen grenzend aan de watgang en de op te richten beheervereniging voor de groenzone ten zuiden van de nieuwe woningen daarvoor verantwoordelijk worden.";
2. de bijlagen bij het rapport "Ontwikkeling 'Hordijk' Watertoets HHD" dat als bijlage 9 bij de toelichting is gevoegd, worden toegevoegd;
3. figuur 9 in het rapport "Ontwikkeling 'Hordijk' Watertoets HHD" wordt aangepast, zodat alle watgangen hierop staan;
4. aan § 5.2, Onderzoek, van de toelichting van het bestemmingsplan wordt onder de kop 'Hemel- en afvalwater' van zowel de Watertoets HHSK als de Watertoets HHD na de passage over hemelwater en vóór de passage over afvalwater toegevoegd:
Voor een vertraagde afvoer van het hemelwater zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals het ophogen van gronden, een hoger bouwpeil van woningen, open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of water vasthouden op particulier terrein, bijvoorbeeld door de aanleg van wadi's, groene daken en het afkoppelen van hemelwaterafvoer.;
5. in paragraaf 6.2.2 van het rapport "Ontwikkeling 'Hordijk' Watertoets HHD" worden de termen 'A- en B-watgangen' gewijzigd in respectievelijk 'primaire en secundaire watgangen'. Tevens wordt de wijze van onderhoud van de secundaire watgangen beschreven;
6. in paragraaf 6.2.4 van het rapport "Ontwikkeling 'Hordijk' Watertoets HHD" wordt opgenomen over welk gedeelte de duiker wordt vervangen en welke diameters in de nieuwe situatie van toepassing zijn. Tevens wordt via een berekening aangetoond dat de duiker goed functioneert;
7. in paragraaf 6.3 in combinatie met bijlage 6 van het rapport "Ontwikkeling 'Hordijk' Watertoets HHD" wordt aangetoond op welke wijze de realisatie van de woningen mogelijk is en op basis van welke informatie de leggerzonering is bepaald;

8. in hoofdstuk 6 van het rapport “Ontwikkeling ‘Hordijk’ Watertoets HHD” wordt een paragraaf over de waterkwaliteit toegevoegd;
9. aan § 5.2, Onderzoek, Watertoets HHD, van de toelichting van het bestemmingsplan wordt paragraaf 6.6, Waterkwaliteit, van het rapport “Ontwikkeling ‘Hordijk’ Watertoets HHD” toegevoegd;
10. in § 7.6.2 de categorie genoemd in punt 3 van de (eerste) opsomming wordt verandert van ‘2’ in ‘3.1’;
11. in § 7.6.2 de tekst onder punt 3 van de (tweede) opsomming wordt aangepast. Deze komt als volgt te luiden.

Rodenrijseweg 301 heeft de bestemming ‘Bedrijf’ (houtverwerking) (categorie 3.1 volgens de VNG publicatie). Op basis van het omgevingstype ‘gemengd gebied’ kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap en bedraagt dus 30 meter (voor geluid) en 10 meter (voor stof). Het bouwvlak voor de nieuwe woningen wordt op 10 meter van de inrichtingsgrens gelegd, zodat aan de richtafstand voor stof wordt voldaan. Voor de inrichting zijn geen maatwerkvoorschriften van toepassing. Er moet dus voldaan worden aan de geluidvoorschriften uit het activiteitenbesluit. Of daaraan voldaan kan worden, moet worden getoetst aan een grenswaarde van 50 dB(A) bij de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige bestemming. Dichtbij de inrichting zijn in de huidige situatie geluidsgevoelige bestemmingen gelegen. Deze beperken de geluidsemissie van het houtverwerkingsbedrijf. Het betreft de adressen Veldhof 1 t/m 3 en de adressen Rodenrijseweg 297, 299, 303 en 305. De maatgevende afstanden zijn:

- *Rodenrijseweg 299: bestemming maatschappelijke doeleinden (waaronder kinderdagverblijf, geluidsgevoelig), afstand tot inrichtingsgrens ca 1 m;*
- *woning (uitbouw) Rodenrijseweg 305: afstand tot inrichtingsgrens ca 7 m, met vrij zicht op de laad- en losplaats en de overheaddeur van de loods.*

Het bouwvlak voor de nieuwe woningen komt op een afstand van 10 m van de inrichting te liggen. Geluid bij de laad- en losplek voor de loods wordt afgeschermd van de woningen door de loods. De nieuwe woningen liggen op een grotere afstand dan de bestaande woningen. Deze laatste zijn bepalend voor de geluidsuitstraling. Er vanuit gaande dat wordt voldaan aan de grenswaarde voor geluid bij de bestaande woningen zal dat ook bij de nieuwe woningen het geval zijn. Hetzelfde geldt voor geluid dat in de loods wordt geproduceerd. Dat zal met name via de overheaddeur in de richting van de bestaande woningen worden uitgestraald. Uitgaande van de maximale geluidsemissie van de inrichting Rodenrijseweg 301 in relatie tot de bestaande woningen en geluidsgevoelige bestemmingen is het aanneemelijk dat bij de nieuwe woningen de standaard grenswaarden volgens het Activiteitenbesluit niet worden overschreden. Het woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen wordt dan ook acceptabel geacht.

Direct grenzend aan deze inrichting zijn reeds woningen gelegen. Deze woningen worden maatgevend geacht. Het bedrijf zal door de ontwikkeling van de nieuwe woningen niet verder geschaad worden in haar bedrijfsvoering omdat de bestaande woningen maatgevend zijn.

12. aan § 7.7.2 de volgende tekst wordt toegevoegd:
In het kader van het vooroverleg is ook advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. Zij geven aan dat voor het beoordelen van het ruimtelijk plan een gemotiveerde afweging te maken tussen de overwegingen met betrekking tot externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan op basis van de onderstaande adviespunten:
 - a. Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten (zoals bedoeld in artikel 1 van het Bevi) binnen de 1% letaliteitcontour van de hogedruk aardgastransportleidingen W-521 (15 meter

vanuit het hart van de leiding) zodanig te construeren dat deze beschermd zijn tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) als gevolg van een fakkelbrand. Hierbij kan voor de gevels en daken gericht naar de risicobron gedacht worden aan blinde gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels, daken en/of glasoppervlakken die gericht zijn naar de risicobron behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux $> 15 \text{ kW/m}^2$. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een fakkelbrand op de gevel/dak;

- b. Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten (zoals bedoeld in artikel 1 van het Bevi) binnen de 1% letaliteitcontour van de hogedruk aardgastransportleiding W-521 (15 meter vanuit het hart van de leiding) zodanig te construeren dat aanwezigen bij een (dreigende) fakkelbrand goede ontvluchtingsmogelijkheden hebben. Voor het ontvluchten van de voorziene objecten is het wenselijk minimaal één (nood)uitgang van de risicobron af te richten en in voldoende mate aan te laten sluiten op de infrastructuur van de omgeving;
- c. Een verantwoording van het plan omdat het plangebied deels binnen het verantwoordingsgebied van Rotterdam The Hague Airport RTHA valt.

Ad a. Bij de uitwerking van het definitief ontwerp van de woningen wordt er bouwfysisch advies ingewonnen om de woningen bestand te maken tegen een warmtestralingsflux $> 15 \text{ kW/m}^2$. De gevel- en dakdelen die gelegen zijn binnen de 15 m van het hart van de gasleiding zullen uitgevoerd worden conform de richtlijnen (inclusief eventueel aanwezige beglazing).

Ad b. In het “Onderzoek aspect externe veiligheid - bestemmingsplan Hordijk-locatie” (bijlage 5) is in hoofdstuk 4, § 4.1, Mogelijkheid tot zelfredzaamheid, een uiteenzetting gegeven van de vluchtroutes. Daarnaast hebben de woningen die in de 15 m zone van de aardgasleiding zijn gepositioneerd allemaal minimaal 1 (nood)uitgang van de risicobron af. Alleen bij één woning valt de (nood)uitgang binnen de 15 m zone.

Ad c. Het plangebied valt deels binnen het verantwoordingsgebied van Rotterdam The Hague Airport (RTHA). Omdat het niet mogelijk of reëel is om voor gebouwen bouwkundige maatregelen toe te passen tegen het voorkomen en/of beperken van de gevolgen van een luchtvaartongeval worden om de omvang van een mogelijke ramp te beperken en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te bevorderen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het verantwoordingsgebied de volgende maatregelen geadviseerd:

1. *Voorkom een hoge bevolkingsdichtheid.*

Binnen het verantwoordingsgebied bevinden zich alleen enkele grondgebonden een-gezinswoningen en geen (grote) kantoren, meergezinswoningen of andere gebouwen en/of terreinen met een hoge personendichtheid.

2. *Richt de buitenruimte van het verantwoordingsgebied zodanig in dat vluchten mogelijk is.*

De buitenruimte maakt het mogelijk om naar twee zijden te vluchten. Er zijn geen doodlopende wegen binnen het verantwoordingsgebied.

3. *Het is wenselijk dat (nood)uitgang(en) van gebouwen zodanig worden gesitueerd zodat aanwezige personen veilig in tegengestelde richting van een mogelijk incident kunnen vluchten.*

Elke woning binnen het verantwoordingsgebied beschikt over minimaal twee (nood)uitgangen aan verschillende zijden van het gebouw.

4. *Voorkom of beperk de realisatie van (zeer) kwetsbare bestemmingen binnen het verantwoordingsgebied.*

In het verantwoordingsgebied liggen geen (zeer) kwetsbare bestemmingen zoals kinderdagverblijven, (basis)scholen en bejaardenhuizen.

5. *Voorkom de realisatie van nieuwe inrichtingen waarop het Bevi van toepassing is binnen het verantwoordingsgebied om het vrijkomen van gevaarlijke stoffen van een Bevi-inrichting te voorkomen.*

Binnen het verantwoordingsgebied worden geen Bevi-inrichtingen gesitueerd.

6. *Draag zorg voor een goede bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorzieningen conform de richtlijnen van Brandweer Nederland of het regionale beleid over bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen.*

Bij de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met een goede bereikbaarheid en ontsluiting. Bij de nadere uitwerking zal gelet worden op voldoende bluswatervoorzieningen.

Gezien het feit dat de oriëntatiewaarde voor beide aardgastransportleidingen niet wordt overschreden en slechts in geringe mate toeneemt door de ontwikkeling, het plangebied slechts voor een klein deel binnen het verantwoordingsgebied van RTHA valt én de genomen en te nemen maatregelen om de omvang van een mogelijke ramp te beperken en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te bevorderen, is er geen reden om het plan niet verder te ontwikkelen.;

13. artikel 3.1 wordt gesplitst in 3.1.1 Algemeen en 3.1.2 Specifiek, waarbij de bestaande tekst van 3.1 onder 3.1.1 komt te staan en 3.1.2 komt te luiden:

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ecologisch waardevolle bomen' zijn de gronden uitsluitend bedoeld voor instandhouding van de aanwezige ecologisch waardevolle bomen die mogelijk of zeer geschikt zijn voor verblijf van de Rosse vleermuis, zoals vermeld in bijlage 4 van het bij dit bestemmingsplan gevoegde rapport van Van der Goes en Groot.;

14. aan artikel 3 wordt een zesde lid toegevoegd (aanlegstelsel met kapverbod):

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Kapverbod

Het is verboden op of boven de in 3.1.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden bomen te kappen.

3.6.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 3.6.1 is niet van toepassing op bomen waarvoor een omgevingsvergunning voor kappen is verleend.

3.6.3 Toelaatbaarheid

De in 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. vooraf met een ecologisch onderzoek kan worden aangetoond dat door de kap, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de verblijfplaats(en) van vleermuizen en andere fauna, of;
 - b. er ontheffing van de Wet Natuurbescherming is verleend voor de kap van de bomen, of;
 - c. de zorgplicht in acht wordt genomen.;
15. in artikel 5.2.2 wordt een bepaling opgenomen dat het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouw-

- werken' geen erf is zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken;
16. aan artikel 5.3 wordt een nieuw lid 5.3.1 toegevoegd dat luidt:
- 5.3.1 Bouwwerken uitgesloten*
- De bouw van voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken', mits de bedrijfsbestemming op aangrenzend perceel is omgezet in de woonbestemming én de bedrijfsactiviteiten op aangrenzend perceel beëindigd zijn.*
- De huidige leden worden vernummerd;
17. op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ecologisch waardevolle bomen' toegevoegd ter plaatse van de bomen die mogelijk of zeer geschikt zijn voor verblijf van de Rosse vleermuis, zoals vermeld in bijlage 4 van het rapport van Van der Goes en Groot;
18. op de verbeelding wordt het bouwvlak ten (noord)oosten van de inrichting op 10 meter van de inrichtingsgrens gelegd;
19. op de verbeelding krijgt de 10 meter-zone tussen de inrichtingsgrens en het onder 14 bedoelde bouwvlak de bestemming 'Tuin' met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken'.

3. Staat van wijzigingen

3.1 Inleiding

Een ambtshalve beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan leidt tot onderstaande ambtshalve wijziging.

3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. Wijziging

In § 2.2.1, Programma én in § 3.1 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

Lansingerland

- '24-26 appartementen (sociale huur)' wordt '25 appartementen (sociale huur)';
- '4 appartementen (sociale koop)' wordt '6 appartementen (sociale koop of huur)';
- '2 appartementen (koop vrije sector)' wordt verwijderd;
- '38 tussen-/hoekwoningen twee lagen met kap (30 woningen koop vrije sector en 8 sociale koopwoningen bestaande uit één laag met kap langs de Bonfut)' wordt verdeeld in '30 tussen-/hoekwoningen twee lagen met kap (koop vrije sector)', '- 6 tussenwoningen één laag met kap langs de Bonfut (sociale koop of huur)' en '- 2 hoekwoningen één laag met kap langs de Bonfut (koop vrije sector)'.

Verder wordt '116 tot 118' vervangen door '117'.

Motivering

Op basis van de verdere uitwerking van de verkaveling en de woningen is het woningbouwprogramma iets aangepast en wordt dit geactualiseerd in het (ontwerp)bestemmingsplan.

2. Wijziging

Afbeeldingen 2.2 en 2.3 worden vervangen.

Motivering

Op basis van de verdere uitwerking van de verkaveling en de woningen zijn beide afbeeldingen iets aangepast en wordt dit geactualiseerd in het (ontwerp)bestemmingsplan.

3. Wijziging

In § 2.2.3, onder 'Parkeren' wordt aan de 3^e alinea toegevoegd "De maatschappelijke bestemming is niet in de parkeerbalans betrokken, aangezien het hier gaat om een bestaande functie met eigen parkeermogelijkheden, die niet worden veranderd."

Motivering

Deze aanvulling leidt tot verduidelijking van het plan.

4. Wijziging

In § 2.3.3, Groen, r. 3 wordt de zin "Wel zijn speelvoorzieningen en voet- en fietspaden mogelijk." vervangen door de zinnen "Aan een deel van de bestemming is de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding uitgesloten - bouwwerken' toegevoegd. Hier zijn bouwwerken echt uitgesloten. Buiten de aanduiding zijn wel speelvoorzieningen en voet- en fietspaden mogelijk."

Motivering

Deze aanvulling leidt tot verduidelijking van het plan.

5. Wijziging

§ 7.3.2 wordt aangevuld met de volgende tekst:

Geval XIV is in de periode november-december 2018 reeds grotendeels gesaneerd middels verwijderen van de verontreinigde slakkenlaag tot 0,8 - huidig mv. Deze sanering zal naar verwachting in de periode 2019-2020 formeel worden/zijn afgerond, op het moment dat alle isolerende voorzieningen in de vorm van aanvulgrond (leeflaag) en - waar van toepassing - verhardingen, is/zijn aangebracht boven de nog aanwezige (rest)verontreiniging in de ondergrond. Deze werkzaamheden dienen nog te geschieden in het kader van de aanstaande ontwikkeling van het terrein.

En § 7.3.3 wordt aangepast en komt te luiden:

Binnen de ontwikkelingslocatie moeten nog twee Wbb-verontreinigingsgevallen gesaneerd worden, te weten het Wbb-geval XIV (betreft afronding middels nog aan te brengen isolerende voorzieningen) en een asbestverontreiniging ter plaatse van deelgebied 1 en deelgebied 4 uit het verkennend en nader asbestonderzoek door Grondslag BV van 13 maart 2018. Hierbij wordt binnen deelgebied 4 eerst nog aanvullend afperkend onderzoek gedaan waarbij het te saneren volume waarschijnlijk fors naar beneden bijgesteld kan worden.

De afronding van de sanering van Wbb-geval XIV zal plaatsvinden conform de gemaakte afspraken met de DCMR en voor de sanering van de asbestverontreiniging zal een nog op te starten BUS-saneringsprocedure gevolgd gaan worden.

Motivering

Naar aanleiding van de uitgevoerde werkzaamheden zijn § 7.3.2 en § 7.3.3 geactualiseerd.

6. *Wijziging*

In § 7.6.2 wordt 'categorie 2' onder 2 van de (eerste) nummering verandert in 'categorie 3.1'.

Motivering

De in het voorontwerp vermelde categorie is niet juist.

7. *Wijziging*

De (tweede) nummering in § 7.6.2 wordt aangepast. De tekst onder nummer 3 wordt gesplitst in nummer 3 en nummer 4 en de huidige nummers 4, 5 en 6 worden vernummerd naar 5, 6 en 7. De nieuwe tekst onder 3 komt te luiden als aangeven in de reactie op onderdeel b van de overlegreactie van de DCMR. De tekst onder 4 komt als volgt te luiden:

Veldhof 4a heeft de bestemming 'Bedrijf' (groothandel) (categorie 2 volgens de VNG publicatie). Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap naar 10 meter.

Het bedrijf aan de Veldhof 4a ligt op grotere afstand dan 10 meter van de nieuwe woningen. Aangezien er op kortere afstand tot deze inrichting reeds bestaande woningen zijn gelegen, worden deze woningen maatgevend geacht. Het bedrijf zal door de ontwikkeling van de nieuwe woningen niet verder geschaad worden in haar bedrijfsvoering omdat de bestaande woningen maatgevend zijn. Het woon- en leefklimaat wordt op deze locatie acceptabel geacht.

Motivering

De huidige (tweede) nummering sluit niet aan op de eerste nummering binnen deze paragraaf; de nummers 3 en 4 uit de eerste nummering zijn in de tweede nummering samengevoegd.

8. *Wijziging*

Aan de bestaande tekst van § 7.7.2 wordt toegevoegd:

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Ontvluchting is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. De woningen die in het plangebied ontwikkeld gaan worden zijn niet specifiek bedoeld voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals kinderen van 0 tot 4 jaar, ouderen, gehandicapten of gevangenen.

De aardgastransportleiding W-521-01 doorsnijdt het plangebied vanaf het zuidwesten naar het noordoosten. De woningen die zich ten noordwesten van de gasleiding W-521-01 bevinden hebben een vluchtmogelijkheid via de nieuwe wegen in het plangebied naar de Rodenrijseweg. De aanwezigen in het plangebied ten zuiden van de gasleiding moeten ook richting het noorden vluchten. In het plangebied zijn drie mogelijke routes waarlangs de personen richting het noorden, over de gasleiding heen, kunnen vluchten om vervolgens ook op de Rodenrijseweg uit te komen. In het westen van het plangebied is dit een auto-ontsluiting, in het midden is dit een voetpad en in het oosten van het plangebied bevindt zich ook een auto-ontsluiting.

Motivering

De bovenstaande toevoeging leidt in samenhang met de toevoeging die voortkomt uit de overleg-reactie van de Veiligheidsregio tot een complete en duidelijke tekst van § 7.7.2.

9. *Wijziging*

De belemmeringstrook van de gasleiding c.q. de breedte van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' wordt in de toelichting (c.q. bijlage 5) en op de verbeelding teruggebracht van 5 m naar 4 m aan beide zijden van de leiding. Op de verbeelding betekent dit een beschermingszone van 4,16 m aan beide zijden uit het hart van de gasleiding.

Motivering

De Gasunie heeft per mail bevestigd dat bij de betreffende leiding volstaan kan worden met een beschermingszone van 4 m aan beide zijden van de leiding.

10. *Wijziging*

In artikel 13.1.2 onder c wordt 3 meter vervangen door 2,5 meter.

Motivering

De maat van 3 meter is bouwtechnisch niet haalbaar.

11. *Wijziging*

Aan artikel 5.1.1 onder b en artikel 8.1 onder b wordt 'geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen,' toegevoegd én aan artikel 5.3.2 en artikel 8.3.2 wordt een onderdeel c toegevoegd dat luidt:

- c. *De bouw van geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen met een grotere bouwhoogte dan 3 m, indien dit noodzakelijk is voor een toereikende werking voor geluidsafscherming en/of veiligheid.*

Motivering

De bouw van geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen kan noodzakelijk zijn voor een goed woon- en leefklimaat. Vanwege de flexibiliteit wordt dit dan ook geregeld in het bestemmingsplan.

12. *Wijziging*

Aan artikel 5.2.2 wordt een nieuw onderdeel c toegevoegd:

- c. *Ter plaatse van de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' mogen uitsluitend vrijstaande, niet voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waarbij:*
- 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;*
 - 2. de afstand tot de achtergevelrooilijn van de bijbehorende woning ten minste 6 m bedraagt;*
 - 3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 2 m, indien het perceel aan deze zijde grenst aan het openbaar gebied, tenzij achter de achtergevelrooilijn én in het verlengde van het hoofdgebouw wordt gebouwd; in dat*

geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 2 m.

Motivering

Er waren nog geen bouwregels voor niet voor bewoning bedoelde bouwwerken opgenomen.

13. *Wijziging*

De nummering en lay out van artikel 8.3.2. wordt aangepast.

Motivering

Deze is in het voorontwerp onjuist weergegeven, waardoor onduidelijkheid kan ontstaan.

14. *Wijziging*

In artikel 8.2.5.a. onder 4 wordt het woord 'bedragen' in de 2^e regel verwijderd.

Motivering

In deze bepaling komt het woord 'bedragen' twee maal voor. Eén maal is voldoende.

15. *Wijziging*

Op de verbeelding wordt de erfgrens achter blok 86 t/m 89 2 meter verschoven. De bestemming 'Groen' uit het voorontwerp wordt in het ontwerp veranderd in 'Wonen'.

Motivering

In overleg met de Gasunie mogen hier de tuinen van particulieren binnen de belemmeringenstrook van de gasleiding liggen.

16. *Wijziging*

Op de verbeelding wordt de bestemmingen 'Tuin' en 'Verkeer' aangepast aan de voorzijde van blok 80 t/m 87.

Motivering

Op basis van de uitwerking van het inrichtingsplan voor het openbaar gebied is de begrenzing van beide bestemmingen verschoven.

17. *Wijziging*

Op de verbeelding wordt de bestemming 'Wonen' en het bouwvlak voor het hoofdgebouw van de blokken 70, 80 en 61 iets vergroot, zodat de geprojecteerde woningen voor deze blokken passen in het bouwvlak voor de woning.

Motivering

Op basis van de uitwerking van dit gebouw wordt het bouwvlak aangepast. Deze aanpassing is planologisch en stedenbouwkundig verantwoord.

18. *Wijziging*

Op de verbeelding wordt de begrenzing van het openbaar gebied (bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer') en de woningen blok 32 en 33 en blok 77 (bestemming 'Wonen') gewijzigd.

Motivering

Op basis van de uitwerking van het inrichtingsplan voor het openbaar gebied is de begrenzing van de bestemmingen verschoven.

19. *Wijziging*

Op de verbeelding wordt de bestemming 'Wonen', het bouwvlak en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding' ter plekke van blok 13 met circa 0,15 m verschoven ten behoeve van de bestemming 'Verkeer'.

Motivering

Op basis van de uitwerking van het inrichtingsplan voor het openbaar gebied is de begrenzing van de bestemmingen verschoven.

20. *Wijziging*

Het bouwvlak van het appartementengebouw wordt aangepast.

Motivering

Op basis van de uitwerking van dit gebouw wordt het bouwvlak aangepast. Deze aanpassing is planologisch en stedenbouwkundig verantwoord.