

Barendrecht

Lagewei-Vrouwenpolder



nota inspraak en overleg

Barendrecht

Lagewei-Vrouwenpolder

nota Inspraak en Overleg

identificatie

projectnummer:

148.14889.00

opdrachtleader:

mr. S. Lamkadmi

datum:

06-05-2011

opdrachtgever:

gemeente Barendrecht

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
2. Inspraak	5
3. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	13
4. Overzicht aanpassingen ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan	21
4.1. Toelichting	21
4.2. Regels	22
4.3. Plankaart	22

1. Inleiding

3

In het kader van inspraak en vooroverleg op het voorontwerpbestemmingsplan Lagewei-Vrouwenpolder zijn diverse reacties ontvangen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 11 maart tot en met 22 april 2010 ter inzage gelegen.

Daarnaast is op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het voorontwerpbestemmingsplan Lagewei-Vrouwenpolder toegezonden aan diverse overleginstanties met het verzoek te reageren in het kader van het vooroverleg.

De binnengekomen inspraakreacties en de reacties uit het vooroverleg zijn in voorliggende nota samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Daarbij is tevens aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing of aanvulling van het bestemmingsplan.

Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan Lagewei-Vrouwenpolder heeft gedurende 6 weken (van 11 maart tot en met 22 april 2010) ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. Op 25 maart 2010 is een inloopavond gehouden in de aula van het Dalton Lyceum in Lagewei.

De ingediende inspraakreacties worden hieronder samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Volgnummer : 1

Samenvatting inspraakreactie

In de inspraakreactie wordt bezwaar gemaakt tegen de realisatie van een school ter plaatse van de al lange tijd als agrarisch in gebruik zijnde grond. Als motivering wordt aangegeven dat dit gebied van wezenlijk belang is voor de bedrijfsvoering. Een bijkomend gegeven is dat de watervoorziening voor het gehele bedrijf ter plaatse is geïnstalleerd. Door de realisatie van een school zullen de bedrijfsactiviteiten van het gehele bedrijf gestaakt moeten worden, aangezien door de aanzienlijke inperking van de bedrijfsomvang een economische bedrijfsvoering onmogelijk wordt gemaakt. Bijkomend aspect is dat door een school te realiseren in de directe nabijheid eveneens problemen kunnen ontstaan met betrekking tot de milieutechnische aspecten. Aangegeven wordt dat het betreffende agrarische bedrijf in financieel opzicht volledig dient te worden gecompenseerd. Dit betekent dat de gemeente de agrariër dient uit te kopen en/of een bedrijfsverplaatsing dient te faciliteren. De voorkeur wordt uitgesproken voor herhuisvesting in de directe omgeving van de huidige locatie.

Reactie gemeente

De gemeente erkent dat handhaving van de bedrijfsvoering uitgaande van de beoogde ontwikkeling zowel economisch als milieutechnisch niet meer mogelijk is. Dit feit is al onderkend vanaf het moment dat de gehele wijk in ontwikkeling is genomen. Eén van de twee hoofdontsluitingen van de wijk voert immers (ook) over het perceel. De gemeente is al geruime tijd in onderhandeling met het bedrijf. Hierbij zijn al mogelijkheden tot bedrijfsverplaatsing aan de orde geweest. Tussen de gemeente en de inspreker is inmiddels overeenstemming bereikt over de aankoop van het agrarisch bedrijf.

Actie: geen aanpassingen noodzakelijk.

Volgnummers: 2 t/m 6, 9 en 11

Samenvatting inspraakreactie

De inspraakreacties beschrijven de aantasting van het woongenot voor de bewoners van de Middeldijk, als gevolg van de ontwikkelingen in Lagewei-Vrouwenpolder. De cultuurhistorische waarde, het groen en de openheid van de dijk worden volgens de insprekers geweld

aangedaan door de bouwactiviteiten. Hierbij wordt verwezen naar het rapport 'De Middeldijk' en het verkiezingsprogramma van D66, welke behoud en zo mogelijk versterking van de landschappelijke waarden van de dijklinten in Barendrecht onderstrepen.

In de inspraakreacties worden de volgende specifieke bezwaarpunten aangehaald.

- a. Er worden sociale problemen verwacht door de vestiging van een 'on-Barendrechtse wijk'. Het verzoek is planvorming te staken totdat onderzoek is uitgevoerd naar en de politieke besluitvorming is afgerond over de te verwachten sociale problemen.
- b. Bij gebrek aan exacte bouwplannen is het voorontwerpbestemmingsplan volgens de insprekers niet te beoordelen. Hierbij wordt de zorg uitgesproken dat Vrouwenpolder extreem onredelijk wordt belast om, nadat alle overige bouwplannen (Carnisselande en Lagewei) zijn gerealiseerd, nog te voldoen aan de regionaal gemaakte afspraken ten aanzien van aantallen te realiseren woningen.
- c. De in het voorontwerpbestemmingsplan genoemde bouwhoogte van 21 m vormt een zeer sterke aantasting van het woongenot door verlies van uitzicht en schaduwwerking. Zoals al in eerdere overlegondes met de gemeente aangegeven pleiten de insprekers voor meer, maar lagere hoogbouw.
- d. De negatieve financiële en ruimtelijke balans (tekort aan op te leveren woningen door komst van de onderwijslocatie) opgedaan in plan Lagewei en Carnisselande mag geen invloed hebben op de nog te realiseren bebouwing van plan Vrouwenpolder (extreme hoogbouw en woningdichtheid) en het bijbehorende kostenplaatje, zonder dit te compenseren naar de bewoners van de Middeldijk ter hoogte van Vrouwenpolder.
- e. De aanwezige groenstrook vanaf de Middeldijk is breder dan aangegeven in het voorontwerpbestemmingsplan ter hoogte van Vrouwenpolder. Tevens wordt hierbij gewezen op het belang van de groenstrook zoals verwoord in het rapport 'De Middeldijk'.
- f. Aangegeven wordt dat rekening moet worden gehouden met de ondergrondse opslag van CO₂. Tussen beide opslagvelden is een pijpleidingenstraat langs de Kilweg gepland. Hierdoor zal dicht bij deze leidingenstraat niet kunnen worden gebouwd, met als resultaat dat het aantal te bouwen woningen op een kleiner oppervlak dient te worden gerealiseerd.
- g. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de straten noord-zuidgeoriënteerd. Aangegeven wordt dat de bewoners van de Middeldijk hierdoor hinder door invallend licht en lawaai van autoverkeer ondervinden. Tevens wordt bezwaar gemaakt tegen de geplande aanleg van de straat parallel aan de achtertuinen van de Middeldijk. De eerder door de gemeente aangedragen oplossing, door middel van gerichte aanplant, wordt onvoldoende geacht.
- h. Aangegeven wordt dat de noord-zuidgeoriënteerde straten overlast zullen veroorzaken door middel van lichtinval, lawaai en stankoverlast door inparkeren van auto's, door de korte afstand op de woningen en achtertuinen van de Middeldijk. Een groengordel wordt onvoldoende geacht om deze overlast weg te nemen.
- i. De door de gemeente aangeboden strook grond ten zuiden van de huidige percelen wordt, door gebrek aan bouwmogelijkheden, als onbruikbaar gezien. Echter willen de insprekers uitbreiding van de door de gemeente aangeboden 10 m naar 15-20 m grond, waarbij de bestemming Agrarisch of Tuin van kracht mag blijven.
- j. Er worden twijfels geuit over de breedte van de in het bouwplan aangegeven singel. Om wateroverlast te voorkomen wordt voorgesteld deze te verbreden. Tevens wordt aangegeven met de gemeente te willen zoeken naar voorstellen om voorzieningen te treffen om de aansluiting van de huidige percelen naar de singel te realiseren. De insprekers vrezen dat zij uiteindelijk worden geconfronteerd met extra kosten voor de aanleg van deze voorzieningen.
- k. In het voorontwerpbestemmingsplan is een speeltuin gepland op nog geen 20 m afstand van enkele woningen. Gezien de overlast die deze kunnen veroorzaken wordt verzocht deze te verplaatsen naar de zijde van het provinciale fietspad of de Kilweg.

- l. Er is door de gemeente geen onderzoek verricht in hoeverre de toekomstige bebouwing en het graven van een singel op korte afstand van de dijkvoet problemen, in de vorm van de deels niet onderheide woningen, kan opleveren. Het 'Grondmechanisch rapport Vrouwenpolder' betreft enkel de nieuw te ontwikkelen straten en woningen.
- m. Insprekers achten een specialistisch advies noodzakelijk om schade aan de bestaande woningen door funderingswerkzaamheden te voorkomen.
- n. Door de insprekers wordt gewezen op een besluit van burgemeester en wethouders (d.d. 01-04-05) om tot afsluiting van de Middeldijk ter hoogte van de Strauslaan te komen. Gevraagd wordt wanneer deze zal worden gerealiseerd, om te voorkomen dat de hoeveelheid verkeer op de dijk toe zal nemen, als gevolg van de nieuwbouwwijk.
- o. Het verzoek is bij het ontwerp van de woningen rekening te houden met de bestaande woningen, vanuit privacyoverwegingen.
- p. In de reactie wordt aangegeven dat er overlast is van scholieren op de dijk en het provinciale fietspad. Gevreesd wordt voor meer overlast door een toename van het aantal leerlingen als gevolg van de uitbreiding van de scholen.
- q. Ten slotte wordt gevraagd waarom de gemeente niet tot algehele uitkoop van de bewoners aan de Middeldijk is overgegaan, om lange procedures en overlast bij bewoners te besparen.

Reactie gemeente

De meeste van bovenstaande opmerkingen komen overheen met de zienswijzen die zijn ingediend tegen de vrijstelling van fase 1 Vrouwenpolder. Deze zienswijzen zijn door de commissie ongegrond verklaard. Bij de onderstaande beantwoording van de ingediende inspraakreacties wordt aangesloten bij het verweer van het college en het advies van de commissie voor de bezwaarschriften zoals uitgebracht in het kader van fase 1 Vrouwenpolder.

- a. Ten aanzien van het on-Barendrechtse karakter van Vrouwenpolder lijkt een misverstand aan de orde. Gesteld is dat in Vrouwenpolder juist moet worden voorkomen dat dit zou kunnen ontstaan. Daarom is in opdracht van de gemeente door Motivaction onderzoek gedaan naar leefstijlen in Barendrecht en zijn aanbevelingen gedaan voor de te ontwikkelen woonmilieus in Lagewei en Vrouwenpolder. Dit onderzoek is gebruikt bij het opstellen van de gebiedsvisie en het bestemmingsplan. De opzet van Vrouwenpolder sluit uitstekend aan op de daarin geadviseerde woonmilieus 'zorgzaam en groen' en 'comfortabel en beschut'. Concreet is dus invulling gegeven aan het uitgangspunt om een verantwoorde bij Barendrecht aansluitende wijk te realiseren.
- b. Het bestemmingsplan is deels ontwikkelingsgericht en deels conserverend van aard. Om bij de verdere ontwikkeling en uitwerking van het stedenbouwkundige plan te kunnen beschikken over flexibiliteit is voor het ontwikkelingsgerichte deel van het bestemmingsplan Lagewei-Vrouwenpolder, gekozen voor het opstellen van een globaal bestemmingsplan waarbij tevens gebruik is gemaakt van een uitwerkingsplicht. In het bestemmingsplan zijn overigens wel nadrukkelijk functies en bebouwingsmogelijkheden toegekend. Door de keuze voor uit te werken bestemmingen kan, nadat de verkaveling meer gedetailleerd ontworpen is, de situatie door middel van uitwerkingsplannen gedetailleerd worden bestemd en toegespitst worden op de beheersituatie. Voor die deelgebieden en locaties waar de ruimtelijke invulling reeds gedetailleerder bekend is, dan wel reeds in ontwikkeling is, is de regeling gedetailleerder van opzet. Aangezien het stedenbouwkundig ontwerp voor delen van de woonwijk nog niet definitief is zijn er ook nog geen concrete bouwplannen ontwikkeld. Deze worden pas uitgewerkt nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Op basis van het gemeentelijk en stadsregionaal beleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie (2004), het Regionaal Woningbouwscenario 2005-2010 (inclusief de Woningbouwafspraken 2005-2010 SRR) en de (gemeentelijke) Woonvisie 2006-2015, is rekening gehouden met een plancapaciteit van circa 1.000 woningen in het totale plange-

bied. Daarnaast is afgesproken dat minimaal 30% van de woningbouw in Barendrecht sociale woningbouw moet zijn. Op basis van de uitkomsten van de gebiedsvisie is het totaal te realiseren aantal woningen teruggebracht tot circa 985. Er is immers veel meer ruimte gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen en werkgelegenheid. Om dit aantal te halen is tevens aangegeven dat het percentage stapeling niet op circa 25% kan worden gehandhaafd. De belangrijkste reden hiervoor is dat in Lagewei, door het wegvallen van een aanzienlijk gebied voor woningbouw (nu de Campus), het aandeel stapeling zal toenemen. Dit geeft ruimtelijk gezien overigens nog steeds het beoogde beeld met de nadruk op grondgebonden woningen. De belangrijkste reden hiervoor is dat de gestapelde bebouwing relatief weinig ruimte vergt en dus ook maar een beperkt deel van het uitgeefbare gebied omvat. Mede daarom wordt voorgesteld om niet uit te gaan van een (arbitrair) percentage, maar stapeling in te zetten waar dit een positieve bijdrage aan de structuur vormt. De herijking van de woonvisie gaat uit van een verlaging van het percentage sociale nieuwbouw van 30-32,5% naar 25%.

- c. De wijk Vrouwenpolder is door het raamwerk opgedeeld in herkenbare buurtjes die elk een eigen signatuur en kwaliteit zullen krijgen. De twee noordelijke buurtjes zullen volledig in laagbouw worden gerealiseerd. Tussen de dijk en de nieuwbouw is ruimte voor groen en water gereserveerd. Het centrale carré dat eigenlijk doorloopt tot aan de zuidgrens van het plangebied zal zowel ruimte voor gestapelde woningen als eengezinswoningen bieden. Het noordelijke en zuidelijke deel van het carré hebben de meeste potenties voor moderne grondgebonden woningen. Centraal is stapeling stedenbouwkundig zeer gewenst. Een extra accent ten opzichte van de al in Lagewei gerealiseerde 5 lagen is gezien de omringende laagbouw zeer goed inpasbaar, ook in relatie tot bestaande woningen aan de Middeldijk. Hierbij is de keuze voor accentuering door extra stapeling op het zuidelijke deel van het carré een belangrijke factor. In het bestemmingsplan is dan ook geregeld dat de afstand van appartementen met een maximale bouwhoogte van 21 m ten opzichte van de geprojecteerde watergang met de bestemming 'Water' ten noorden van dit gebied ten minste 180 m bedraagt. Hierdoor bedraagt de afstand van de woningen aan de Middeldijk ten opzichte van de betreffende appartementen circa 200 m. Gezien de grote onderlinge afstand zal geen sprake zijn van een schaduwwerking. Door de in acht genomen bebouwingsafstanden en de gekozen bouwhoogte van de nieuwbouw ten opzichte van de woningen aan de Middeldijk is er geen sprake van een negatieve invloed op het uitzicht, bezonning, privacy en woongenot van betrokkenen. De in acht genomen bebouwingsafstanden zijn binnen de context van een bebouwde kom alleszins acceptabel.
- d. De grondopbrengst die gepaard gaat met de ontwikkeling van de wijk Lagewei-Vrouwenpolder valt lager uit dan aanvankelijk berekend omdat een aanzienlijk deel van het gebied niet benut kan worden voor woningbouw (nu de Campus). Hiertoe is het percentage stapeling in de totale wijk verhoogd. Dit geeft ruimtelijk gezien overigens nog steeds het beoogde beeld met de nadruk op grondgebonden woningen. De belangrijkste reden hiervoor is dat de gestapelde bebouwing relatief weinig ruimte vergt en dus ook maar een beperkt deel van het uitgeefbare gebied omvat. Op basis van de exploitatieopzet van Lagewei-Vrouwenpolder, zoals aangegeven in het vertrouwelijke adviesblad Exploitatieprognose Vrouwenpolder Lagewei (burgemeester en wethoudersvergadering d.d. 11-11-2005) kan worden geconcludeerd dat de prognose voor de ontwikkeling van de wijk Lagewei-Vrouwenpolder positief uitvalt. Door de in acht genomen bebouwingsafstanden en de gekozen bouwhoogte van de nieuwbouw ten opzichte van de woningen aan de Middeldijk is er geen sprake van een negatieve invloed op het uitzicht, bezonning, privacy en woongenot van betrokkenen. De in acht genomen bebouwingsafstanden zijn binnen de context van een bebouwde kom alleszins acceptabel.
- e. In de belangenafweging voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk heeft de dijk en de gevolgen voor de dijkbewoners altijd een belangrijke rol gespeeld. Daarbij is telkens

een afweging gemaakt tussen deze belangen en ruimtelijke, volkshuisvestelijke en planeconomische aspecten. Op voorhand moet wel worden gesteld dat door de keuze voor ontwikkeling van de polder tot een woonwijk de zuidzijde van de dijk in een volledig andere context met een ander bijbehorend beeld zal komen te liggen. Dit wordt ook niet ontkend door de gemeente. Uitgangspunt hierbij is dat het landschappelijke patroon van de polder zal worden gerespecteerd. Uitgaande hiervan is bewust gekozen voor het realiseren van een aantrekkelijke ruimtelijke overgangszone tussen de oost-westlopende dijk en de noord-zuidverkaveling. Dit is vormgegeven door uitbreiding van de nu ondiepe tuinen van de bestaande dijkwoningen, het realiseren van een nieuwe brede watergang en een daaraan grenzende groenzone. Op deze wijze worden de dijk en de woonwijk ruimtelijk van elkaar gescheiden waardoor bestaande kwaliteiten zoveel mogelijk worden gerespecteerd. Hierdoor wordt ook invulling gegeven aan de visie op de Middeldijk uit 2005. Er wordt dus niet gekozen voor het integreren van de dijk in de wijk, waarbij wel wordt opgemerkt dat de context (de ligging binnen onbebouwd/bebouwd gebied) natuurlijk wel verandert door de ontwikkeling van de woonwijken.

De nu in de planopzet gekozen maatvoering is ons inziens voldoende om een verantwoorde ruimtelijke scheiding/overgang tussen de dijk en de wijk te maken. Een grotere maatvoering heeft begrijpelijk vanuit de bewoners de voorkeur, maar zal een extra beperking opleveren voor het te realiseren aantal woningen, (groen) voorzieningen en uitgifbare gronden (volkshuisvestelijk en planeconomisch belang). Het verschil in maatvoering met Lagewei komt voort uit de specifieke ruimtelijke situatie en eigendomsituatie aldaar.

- f. Het Kabinet is niet langer voornemens om in het gasveld ten zuiden van het plangebied vanaf 2015 CO₂ op te slaan. De huidige leiding vormt geen belemmering voor het realiseren van woningen. Het bouwen van meer woningen op een kleiner oppervlak als gevolg van een nieuw te realiseren pijpleidingenstraat is dan ook niet aan de orde.
- g. De keuze voor noord-zuidgerichte woonstraten is bepaald vanuit het landschappelijke patroon. Deze openbare ruimtes zorgen voor een geleiding van de wijk en leggen tevens verbanden met de zuidpolder en de dijkzone. Verder moet wel worden bedacht dat de straten nabij de dijk geen wijkontsluitende functie hebben, maar alleen een functie voor aanliggende woningen. Hierdoor zal geen sprake zijn van de gevreesde geluidsoverlast. Door strategische groenaanplant kunnen mogelijke effecten van inschijnende koplampen worden tegengegaan. In het nu voorliggende bestemmingsplan is dit niet uitgewerkt. De concrete invulling van het openbaar gebied zal in een later stadium – in overleg – worden uitgewerkt, maar is niet (omgevings)vergunningsplichtig.
- h. Zie beantwoording onder punt g.
- i. Tussen de gemeente en de insprekers is inmiddels overeenstemming bereikt over de door de gemeente aangeboden strook grond. Overigens kunnen door de groene buffer mogelijke effecten (geluid, inschijnen koplampen) worden tegengegaan.
- j. In het kader van de verplichte watertoets is over deze ruimtelijke ontwikkeling overleg gevoerd met het waterschap Hollandse Delta. In samenwerking met het waterschap is door middel van een modelberekening het benodigde percentage open water bepaald om voldoende bergingscapaciteit te hebben. Het percentage met extra berging komt uit op 5,7%. Aangezien bij dat percentage nog regelmatig forse peilstijgingen kunnen optreden, is in het plangebied een hoger percentage van 7,9% aangehouden. Uiteraard komt dit percentage tevens ten goede aan de robuustheid van het systeem. Het huidige ontwerp van Lagewei-Vrouwenpolder voldoet zodoende ruimschoots aan de eisen. Dit komt mede doordat gekozen is voor een redelijk fijnmazig systeem van singels rondom en door het woongebied en niet voor concentratie van een groot deel van de benodigde waterberging op één locatie. De gemeente draagt overigens de kosten voor het dempen van de huidige sloot en het realiseren van de nieuwe sloot met talud naar maaiveldni-

- veau. Hierover zijn afspraken gemaakt met de betreffende bewoners van de Middeldijk conform brief gemeente Barendrecht van 23 november 2010 met kenmerk 225508 welke inmiddels door beide partijen is ondertekend.
- k. Het speelveld is bedoeld als buurtvoorziening. Door de afstand tussen de woningen en de speelvoorziening (tussen de achtertuinen en de zelfvoorziening komt een sloot en een groenstrook) wordt deze afstand aanvaardbaar geacht.
 - l. Insprekers voorzien een risico van grondverzakking voor de niet onderheide woningen. Voor schade ten gevolge van werkzaamheden zoals het graven van de singel en bouw van huizen zijn privaatrechtelijke regelingen voorhanden die bestaande bewoners in staat stellen deze te verhalen op de veroorzakers ervan.
 - m. De aard en de wijze van werkzaamheden (waaronder heien) behorende bij de bouw van de woningen, betreffen bouwtechnische aspecten. Deze maken geen deel uit van een juridisch-planologische procedure. Wel zijn zij van belang bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, waarbij wordt ingegaan op de technische uitvoering van een project. Mogelijke schade aan woningen als gevolg van de bouw, het bouwverkeer en dergelijke, is geen afwegingscriterium bij bestemmingsplanprocedures. De uitvoerder of de aanvrager van de omgevingsvergunning van de woningen is verantwoordelijk voor het optreden van eventuele schade aan onroerend goed in de omgeving. Vanzelfsprekend wordt alles gedaan om schade te voorkomen. U wordt geadviseerd om de huidige bouwtechnische staat met foto's vast te leggen. Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in combinatie met afdeling 6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening kunt u binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek indienen voor tegemoetkoming in de daadwerkelijk geleden schade.
 - n. De ontsluiting van de te realiseren woningen vindt onder andere plaats via de Kilweg. Ons inziens leidt dit niet tot extra verkeer op de Middeldijk als gevolg van sluipverkeer via de Middeweg om van en naar het centrum te gaan. De ontsluiting aan de Middeweg is een calamiteitenontsluiting (met bussluis), zodat deze niet openstaat voor regulier gebruik. De ontsluiting van de wijk heeft derhalve geen impact op de bestaande verkeerssituatie op de Middeldijk.
 - o. De keuze om woningen met de voorgevel naar de dijkzone te situeren heeft vooral te maken met de mogelijkheid om deze woningen zuidtuinen te geven en juist geen kopgevels naar de dijk te richten. De erkers bieden natuurlijk uitzicht op de dijkzone, de afstand tot de bestaande woningen daar is echter minimaal 40 m. Dit uitzicht was er echter ook geweest als er sprake zou zijn van kopgevels (met ramen) of achtergevels. Daarbij moet nog worden bedacht dat sprake is van een hoogteverschil, waardoor een directe zichtrelatie met de woonvertrekken wordt beperkt. De genoemde afstand is overigens veel ruimer dan gebruikelijk in woongebieden en vanuit privacyoverwegingen daarom zeker acceptabel. Dit neemt overigens niet weg dat het verschil met de agrarische situatie natuurlijk groot is, wat ook wordt onderkend.
 - p. De woonwijk zal goed en veilig bereikbaar zijn voor fietsers en voetgangers vanaf de lokale en regionale fiets- en voetpadenstructuur. Binnen de woonwijk wordt een fijnmazig netwerk van fiets- en voetgangersroutes gerealiseerd met verbindingen in alle richtingen. De scholen zorgen voor belangrijke en aanzienlijke langzaamverkeersstromen van en naar Lagewei-Vrouwenpolder. De scholenlocaties in de wijk zullen voor fietsverkeer optimaal bereikbaar worden gemaakt vanaf de interne fietsstructuur en de regionale fietsstructuur, mede naar aanleiding van het burgerinitiatief om eventuele overlast (zo goed als mogelijk) te voorkomen.
 - q. Aangezien de woningen aan de Middeldijk niet worden herontwikkeld en hiertoe ook geen dringende reden bestaat is de gemeente niet overgegaan tot aankoop/onteigening hiervan.

Over de door de gemeente aangeboden strook grond ten zuiden van de huidige percelen is inmiddels overeenstemming bereikt tussen de gemeente en de insprekers. De bewoners hebben eveneens verklaard dat de bezwaren tegen de ontwikkeling van fase 1 Vrouwenpolder hiermee ingetrokken zijn.

Actie: Geen aanpassing noodzakelijk.

Volgnummer : 7

Samenvatting inspraakreactie

In de inspraakreactie wordt aangegeven dat de insprekers in het woongenot worden aangestast door de ontwikkeling van Vrouwenpolder. De door de gemeente aangeboden strook grond van 10 m aangrenzend aan het perceel van de insprekers wordt onvoldoende geacht in verband met privacy. Gevraagd wordt deze afstand te verdubbelen naar 20 m, tegen een meer redelijke prijs dan de aangeboden € 180,- per m². Ten slotte wordt de planschade van 7% aan de magere kant bevonden.

Reactie gemeente

De toekenning van een planschadevergoeding en de in het vooruitzicht gestelde stroken grond staan los van elkaar. Tussen de gemeente en de insprekers is inmiddels overeenstemming bereikt over de door de gemeente aangeboden strook grond.

Actie: Geen aanpassingen noodzakelijk.

Volgnummer : 8

Samenvatting inspraakreactie

In de brief wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' op het perceel Middeldijk 27a, in plaats van de vigerende bestemming 'Agrarisch'. Na de bedrijfsbeëindiging van het land- en tuinbouwbedrijf worden de opstallen bedrijfsmatig verhuurd. Verzocht wordt het bestemmingsplan dusdanig aan te passen dat de verhuur van de bedrijfsgebouwen mogelijk blijft.

Reactie gemeente

Conform het verzoek van de inspreker worden de betreffende opstallen voorzien van een passende functie (bedrijfsmatige opslag) in het bestemmingsplan.

Actie: De plankaart en regels worden aangepast.

Volgnummer : 10

Samenvatting inspraakreactie

In de inspraakreactie wordt bezwaar gemaakt tegen het voorontwerpbestemmingsplan op basis van de volgende punten.

- a. Het bestemmingsplan zal een grote aantasting betekenen op het karakter en woonomgeving van de Middeldijk. Dit is in strijd met het rapport 'De Middeldijk' van 4 mei 2005, waarin het belang van de cultuurhistorische waarde, groen en openheid naar de achterliggende Zuidpolder wordt aangegeven.
- b. Verdere planvorming en besluitvorming dient te worden opgeschort totdat het nader onderzoek naar het hoge percentage sociale woningbouw in de wijk is afgerond.

- c. Door de bouwhoogte van 21 m in de bestemming 'Wonen-uit te werken-3' wordt ge-
vreesd voor een aantasting in het woongenot door vermindering van uitzicht en zon-
licht.
- d. Langs de Middeldijk wordt niet overal dezelfde afstand tot de nieuwbouw gehanteerd.
De inspreker kan zich niet verenigen met deze ongelijkheid en wenst een bredere buffer
van groen en water.
- e. Door het noord-zuidgeoriënteerde stratenpatroon wordt verwacht veel hinder te onder-
vinden van met name uitlaatgassen en schijnsel van koplampen.
- f. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de mogelijkheid een speeltuin te realiseren op korte
afstand van de bestaande woningen langs de Middeldijk.
- g. Ten aanzien van de risico's op schade aan de niet-onderheide woningen is onvoldoende
onderzoek uitgevoerd. Verzocht wordt nader onderzoek uit te voeren naar de gevolgen
die de toekomstige bebouwing en het graven van een singel kan hebben.

Reactie gemeente

- a. Verwezen wordt naar de beantwoording van de reactie op volgnummers 2 t/m 6, 9 en
11 onder e.
- b. Verwezen wordt naar de beantwoording van de reactie op volgnummers 2 t/m 6, 9 en
11 onder a en b.
- c. Verwezen wordt naar de beantwoording van de reactie op volgnummers 2 t/m 6, 9 en
11 onder c.
- d. Verwezen wordt naar de beantwoording van de reactie op volgnummers 2 t/m 6, 9 en
11 onder e.
- e. Verwezen wordt naar de beantwoording van de reactie op volgnummers 2 t/m 6, 9 en
11 onder g.
- f. Verwezen wordt naar de beantwoording van de reactie op volgnummers 2 t/m 6, 9 en
11 onder k.
- g. Verwezen wordt naar de beantwoording van de reactie op volgnummers 2 t/m 6, 9 en
11 onder l.

Over de door de gemeente aangeboden strook grond ten zuiden van de huidige percelen is
inmiddels overeenstemming bereikt tussen de gemeente en de insprekers. De bewoners
hebben eveneens verklaard dat de bezwaren tegen de ontwikkeling van fase 1 Vrouwenpol-
der hiermee ingetrokken zijn.

Actie: Geen aanpassing noodzakelijk.

3. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

13

Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan Lagewei-Vrouwenpolder is in het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro aan de volgende instantie toegezonden:

- Kamer van Koophandel Rotterdam;
- waterschap Hollandse Delta;
- Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam;
- provincie Zuid-Holland;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.;
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- VROM-Inspectie Zuid-West;
- rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland;
- stadsregio Rotterdam;
- Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

Van de navolgende instanties zijn reacties ontvangen.

1. Kamer van Koophandel Rotterdam;
2. waterschap Hollandse Delta;
3. Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam;
4. VROM-Inspectie Zuid-West;
5. provincie Zuid-Holland;
6. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

De ontvangen vooroverlegreacties worden hieronder samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Volgnummer : 1

**Naam/adres : Kamer van Koophandel Rotterdam, Postbus 450, 3000 AL
Rotterdam**

Samenvatting reactie

- a. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een beroep- of kleinschalig bedrijf-aan-huis uit te oefenen, waarvoor geen meldings- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt. De Kamer van Koophandel ziet deze mogelijkheden graag verruimd tot bedrijvigheid in categorie 1 en met binnenplanse ontheffing in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- b. Met het oog op het voorkomen van overlastgevende situaties wordt geadviseerd om specifieke gebruiksregels met betrekking tot de uitoefening van beroep- of kleinschalig bedrijf-aan-huis aan te vullen met het toestaan van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten-aan-huis voor zover deze:
 - geen nadelige gevolgen hebben voor de afwikkeling van het verkeer, en;

- niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- c. Tevens het verzoek om in artikel 11 en de artikelen 14 tot en met 16 specifieke gebruiksregels toe te voegen inzake kleinschalige bedrijvigheid-aan-huis zoals in de artikelen 10, 12 en 13 is opgenomen.
- d. Voor wat betreft artikel 12.1, lid b het verzoek om 'rozenverkoop' en 'rozenhandel' te vervangen door de meer algemene benamingen 'bloemenverkoop' en 'bloemenhandel'.
- e. Om meer ruimte te bieden aan werkgelegenheid wordt voorgesteld om de bebouwing langs de Kilweg te voorzien van een gemengde bestemming, met mogelijkheden tot bedrijvigheid, vergelijkbaar met de bestemming aan de Middelweg.
- f. Gezien het tekort aan ruimte aan bedrijven uit categorie 3 en 4 wordt verzocht om artikel 3.1, lid a te wijzigen in 'bedrijven uit ten hoogste categorie 2 en met binnenplanse ontheffing uit categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten'.
- g. Om te voorkomen dat de te vestigen bedrijven in het gebied onvoldoende parkeervoorzieningen hebben, wordt verzocht om voldoende parkeermogelijkheden te creëren voor de te vestigen bedrijven en deze te benoemen in het bestemmingsplan.
- h. Om een goede bereikbaarheid van de bedrijven aan de Middelweg te garanderen wordt geadviseerd om de nieuwe busroute door te trekken tot aan het bedrijventerrein aan de Middelweg.

Reactie gemeente

- a. Met de bedrijven aan de Middelweg en de mogelijkheid om aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen, zijn in het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden voor bedrijvigheid opgenomen. Bedrijvigheid tot en met categorie 1 en 2 wordt niet passend geacht ter plaatse van woningen binnen het woongebied.
- b. Aangezien de gemeente voornemens is overlastgevend situaties te voorkomen worden de voorgestelde aanvullingen aan de toetsing van het kwalitatief criterium in de juridische plantoelichting toegevoegd waardoor toetsing hieraan kan plaatsvinden.
- c. Artikel 14 heeft betrekking op het realiseren van appartementen. Binnen deze bestemming zijn aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet toegestaan. De artikelen 14 t/m 16 zijn uit te werken bestemmingen. Bij het opstellen van het uitwerkingsplan zal (afhankelijk van het woningtype) een regeling worden opgenomen inzake aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met de daarbij behorende regels.
- d. Met de eigenaar van het betreffende perceel zijn in het verleden afspraken gemaakt inzake de ter plaatse toegestane activiteiten. In aanvulling op de eerder gemaakte afspraken is overeengekomen dat er een uitbreiding kan plaatsvinden voor de verkoop van perkplanten. Deze afspraken zijn doorvertaald in het bestemmingsplan.
- e. Met de bedrijven aan de Middelweg en de mogelijkheid om aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen, zijn in het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden voor bedrijvigheid opgenomen.
- f. Met het voorliggende plan worden in de zone aan de westrand van het plangebied bedrijfsruimten/kantoren mogelijk gemaakt. Ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' zijn bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' mogelijk met een bijbehorende richtafstand van 30 m ten opzichte van een rustige woonwijk. Aangrenzend aan de bedrijfsbestemming worden woningen mogelijk gemaakt door middel van een uit te werken woonbestemming. De bedrijfsactiviteiten worden afgeschermd door een circa 10 m brede groenstrook. De afstand van de beoogde bedrijfsgebouwen tot de woonbebouwing zal circa 25 m bedragen. Gelet op deze afstand, de groenstrook en het feit dat aan de zijde van de woningen geen activi-

teiten buiten de bedrijfsbebouwing plaatsvinden, wordt gesteld dat er ter hoogte van de naastgelegen woningen geen sprake zal zijn van onaanvaardbare milieuhinder. De milieuzonering voor de bedrijfsbestemming is daarmee afgestemd op de toekomstige ontwikkeling van woningen. Indien de algemene toelaatbaarheid uit categorie 3 zou bestaan kan niet worden voldaan aan de richtafstand van 50 (categorie 3.1) respectievelijk 100 m (categorie 3.2). Gelet op het feit dat de milieuzonering is gebaseerd op gemiddelde bedrijven is het echter wel mogelijk dat een bedrijf uit categorie 3.1 naar aard en invloed vergelijkbaar is met bedrijfsactiviteiten uit categorie 2. In het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toelaten van bedrijfsactiviteiten uit de naastgelegen hogere categorie, categorie 3.1, mits kan worden aangetoond dat de bedrijfsactiviteiten milieuhygiënisch inpasbaar zijn.

- g. De percelen van de te vestigen bedrijven aan de Middelweg zijn zodanig ruim van opzet dat in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien op eigen terrein. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat parkeervoorzieningen behorende bij de bedrijven op de bedrijvenstrook Middelweg worden gesitueerd op eigen terrein. Daarnaast is nog ruimte gereserveerd voor het realiseren van enkele parkeerplaatsen in de openbare ruimte parallel aan de Middelweg. Hierdoor zal worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- h. De woonwijk Lagewei-Vrouwenpolder zal goed ontsloten worden door het openbaar vervoer door de realisatie van een nieuwe openbaarvervoerroute (busroute) door de wijk via de Zichtwei, Baanvakwei en Oude Trambaan. Op termijn zal met de realisatie van Vrouwenpolder nader onderzocht worden of een openbaarvervoerroute door de wijk Vrouwenpolder naar de Middelweg (via de calamiteitenroute) en/of wellicht naar de Strauslaan (aansluitend op bestaande busroutenetwerk) tot de mogelijkheden behoort.

Actie: de plankaart, regels en toelichting worden aangepast.

Volgnummer : 2

Naam/adres : Waterschap Hollandse Delta, Postbus 4103, 2980 GC Ridderkerk

Samenvatting reactie

- a. Het Waterschap geeft aan dat haar beleid is opgenomen in het waterbeheerplan. De in de toelichting aangegeven 'beslisboom' vervalt daarmee. Tevens is de Middeldijk een regionale waterkering.
- b. Verder verzoekt het waterschap om de hoofdwatgangen en bijbehorende beschermingszone te voorzien van een dubbelbestemming.

Reactie gemeente

- a. De toelichting zal hierop worden aangepast.
- b. De regels en de plankaart worden zoals gevraagd aangepast.

Actie: de toelichting, plankaart en regels worden aangepast.

Volgnummer : 3

Naam/adres : Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam, Postbus 6633, 3002 AP Rotterdam

Samenvatting reactie

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam van gemeentewerken Rotterdam (BOOR) heeft de archeologieparagraaf van het voorontwerpbestemmingsplan Lagewei-Vrouwenpolder beoordeeld en heeft een nieuwe versie van de paragraaf opgesteld. De aanbevelingen die

hierin gedaan worden leiden eveneens tot aanpassingen in de regels en de plankaart. Belangrijkste conclusie is dat:

- een deel van het gebied niet is onderzocht (de westkant), omdat op de provinciale waardenkaart (de CHS) hiervoor een lage verwachting geldt. Op de nu geldende gemeentelijke waardenkaart (de AWK) staat voor dat gebied echter wel een redelijke tot hoge verwachting;
- het gebied is vrijgegeven, uitgaande van de geplande bodemverstoring van circa 1 m onder maaiveld. Mocht er in de toekomst echter dieper worden gegraven dan worden dieper gelegen, oudere archeologische waarden bedreigd. Voor het bestemmingsplan wordt daarom toch een dubbelbestemming (Waarde - Archeologie) opgenomen. De diepte (1,5 m onder maaiveld) hoeft de plannen voor de woonwijk niet in de weg te staan. Deze regel geldt ook voor het niet onderzochte deel van het gebied – de vrijstelling voor de bovenste 1,5 m wordt gebaseerd op het onderzoek in het oostelijk deel.

Reactie gemeente

De archeologieparagraaf in de toelichting, de plankaart en regels worden aangepast.

Actie: De toelichting, plankaart en regels worden aangepast.

Volgnummer : 4

Naam/adres : VROM-Inspectie Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam

Samenvatting reactie

De vooroverlegreactie van de VROM-Inspectie is een gecoördineerde rijksreactie. In deze reactie wordt opgemerkt dat:

- a. In paragraaf 5.1 wordt aandacht besteed aan de verkeersstructuur en -ontsluiting van het plangebied. Er dient een nadere analyse opgesteld te worden waarbij de referentie 2020 en de (spits)effecten van het plan op de (aansluitingen bij) A29 in beeld worden gebracht.
- b. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de natgasleiding van de NAM langs de Kilweg. Ter verbetering van de externe veiligheidssituatie kiest u voor het aanbrengen van een graafbeveiliging boven de bestaande natgasleiding waardoor de afstand tot de PR 10^{-6} -contour wordt teruggebracht tot 0 m en het GR tot 0,2 maal de oriënterende waarde daalt. Op grond van het (ontwerp)Bevb geldt dat bij overschrijdingen van de grenswaarde voor het PR bij kwetsbare objecten, het stedenbouwkundig plan zal moeten worden aangepast, tenzij met maatregelen aan de leiding het PR onder de grenswaarden kan worden teruggebracht. Ter onderbouwing van de te treffen beheersmaatregel (de graafbeveiliging) wordt verwezen naar het aanvullend advies d.d. 26 oktober 2009 van de DCMR. In het midden blijft echter voor welke graafbeveiliging wordt gekozen en of de leidingbeheerder deze maatregel gaat uitvoeren. In de toekomst verdient het aanbeveling dit vooraf te overleggen met de leidingbeheerder zodat de beheersmaatregel daadwerkelijk geborgd is. Tevens dient het groepsrisico te worden verantwoord. De DCMR constateert dat het invloedsgebied zeer groot blijft. Ook wanneer beheersmaatregelen worden uitgevoerd, zullen bij de uitvoering van het stedenbouwkundig plan objecten binnen de 100% letaliteitzone gesitueerd worden. Hierdoor kan de verantwoording van het groepsrisico problematisch worden. Bij het bestemmingsplan dient een advies van de Veiligheidsregio Rotterdam te worden gevoegd. Tevens dient een verantwoording van het groepsrisico opgesteld te worden. De beste oplossing vanuit externe veiligheid is het verleggen van de leiding. Aangezien ten behoeve van verbreding van de Kilweg deze leiding verlegd dient te worden wenst de VROM-Inspectie graag inzicht te hebben in de planning van de verbreding van de Kilweg.

- c. Het is niet duidelijk hoeveel extra verkeersbewegingen de ontwikkeling genereert. Het verzoek is deze onduidelijkheid weg te nemen en – indien nodig – nieuwe berekeningen uit te voeren met betrekking tot de aspecten wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit.

Reactie gemeente

- a. Teneinde de mobiliteitseffecten van de planontwikkeling inzichtelijk te maken is nader onderzoek door DHV uitgevoerd binnen de studie 'Verkeersonderzoek Rondwegen' van de gemeente Barendrecht (DHV, januari 2009). Daarnaast is een verkeersonderzoek uitgevoerd naar een integrale aanpak van de verkeersafwikkeling in de regio waarvan tevens gebruik is gemaakt bij het analyseren van de mobiliteitseffecten. Dit verkeersonderzoek is eveneens opgesteld door DHV en is genaamd: 'Verkeersstudie IJsselmondse Knoop en Nieuw Rijerwaard' (DHV, eindrapport versie 1.0, oktober 2009). Als aanvulling is een nadere analyse door DHV uitgevoerd naar de referentiesituatie 2020 en de spitseffecten als gevolg van de ontwikkeling van Lagewei-Vrouwenpolder op de (aansluitingen bij de) A29 (DHV, memo 3 december 2010). De absolute en procentuele toe- en afnames per wegvak (inclusief de op- en afritten van de A29) en de effecten zijn inzichtelijk gemaakt in deze nadere analyse.
- b. Het treffen van maatregelen aan de leiding heeft de voorkeur boven aanpassing van het stedenbouwkundig plan omdat door de NAM op de aardgaswinlocatie, waar de leiding mee verbonden is, naar alle waarschijnlijkheid niet heel lang meer aardgas wordt gewonnen. Na de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de NAM, als leidingbeheerder, een risicoberekening laten uitvoeren door KEMA waarin het effect van een tweetal maatregelen is onderzocht, namelijk een drukverlaging in de leiding en het aanbrengen van een grondophoging bovenop de leiding. Aan de hand van het advies van DCMR en het onderzoek van KEMA wordt in het ontwerpbestemmingsplan toegelicht voor welke maatregel(en) aan de leiding wordt gekozen, het overleg met de NAM daarover was nog niet afgerond op het moment van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Waarschijnlijk wordt gekozen voor een 'eenvoudige' aangraafbeveiliging met betonplaten en een waarschuwingslint. In het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan zal worden vastgelegd dat uitvoering zal worden gegeven aan deze maatregel. Op 6 augustus 2010 is schriftelijke goedkeuring ontvangen van de NAM voor het aanbrengen van een graafbeveiliging. In de grondexploitatie is rekening gehouden met kosten voor uitvoering van deze maatregel. Verder is voor het ontwerpbestemmingsplan een verantwoording van het groepsrisico opgesteld waarin het advies van de VRR is verwerkt. Deze verantwoording wordt opgenomen in de bijlagen bij de toelichting. Daarin zal ook worden ingegaan op de planning voor de verbreding van de Kilweg waarbij de natgasleiding moet worden verlegd. Vooralnog staat de verbreding van de Kilweg gepland in 2013 waarbij ervan wordt uitgegaan dat de werkzaamheden in 2014 zijn afgerond.
- c. In het akoestisch onderzoek en luchtkwaliteitsonderzoek is rekening gehouden met de toename van verkeersbewegingen ten gevolge van de ontwikkeling. In de nadere analyse die door DHV is uitgevoerd naar de referentiesituatie 2020 en de spitseffecten als gevolg van de ontwikkeling van Lagewei-Vrouwenpolder (DHV, memo 3 december 2010) is nader ingegaan op de verkeersproductie en attractie van de planontwikkeling. Het aantal 'ritten' per etmaal vanuit het gehele plangebied (woningen en voorzieningen in Lagewei-Vrouwenpolder en de bedrijvenstrook aan de Middelweg) bedraagt bijna 6.500 mvt/etmaal. De cijfers zijn verkregen door ophoging van de spitscijfers naar etmaalcijfers. Als gevolg van de ontwikkeling nemen de verkeersintensiteiten ten opzichte van de referentiesituatie zonder de ontwikkeling dan ook toe. Hiermee is rekening gehouden in het nieuw uitgevoerde akoestisch en luchtkwaliteitsonderzoek. Gezien de relatief beperkte toenames is de bijdrage van de ontwikkeling aan de geluids- en luchtkwaliteitssituatie overigens beperkt.

Actie: De toelichting wordt aangepast.

Volgnummer : 5

Naam/adres : Provincie Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag

Samenvatting reactie

- a. In het ontwerpbestemmingsplan dient een verantwoording groepsrisico te worden ingevoegd, opgesteld volgens de CHAMP-methodiek, waarin het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) is verwerkt. De provincie vraagt daarbij bijzondere aandacht voor voldoende zekerheid en borging van de uitvoering van de graafbeveiliging bij de natgasleiding van NAM.
- b. De provincie geeft aan dat sinds de instemming van het waterschap inmiddels 5 jaren zijn verstreken. In de waterparagraaf dient toetsing plaats te vinden aan het actuele beleid van het waterschap. Mede vanwege het feit dat het percentage watercompensatie afwijkt van de provinciale richtlijn hieromtrent, te weten 10% van het bruto-oppervlak van het plangebied. Het benodigde open water lijkt ingetekend te zijn op de plankaart met uitzondering van het deel in de uit te werken bestemming (W-U-3). Een bepaling aangaande watercompensatie dient in de regels opgenomen te worden. In artikel 19 lid 1 zou het woordje 'mede' vervangen moeten worden door 'primair'. In artikel 19 lid 3 ontbreekt de bepaling dat pas ontheffing wordt verleend na schriftelijk positief advies van de waterbeheerder. Uit de gegevens van de provincie blijkt dat het plangebied bij een dijkdoorbraak onder zal lopen. In de waterparagraaf wordt niet ingegaan op de gevolgen van een eventuele overstroming en de risico's hiervan. De gemeente dient in het bestemmingsplan inzichtelijk te maken wat de risico's zijn en welke eventuele maatregelen hiervoor worden genomen (qua aanleghoogte, vloerpeil, bouwwijze, evacuatieroutes en vluchtplekken).

Reactie gemeente

- a. De gemeente heeft in het kader van het vooroverleg advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. De gemeente heeft een verantwoording van het groepsrisico opgesteld waarin de onderdelen van de CHAMP-methodiek terugkomen en waarin aandacht wordt besteed aan de maatregelen om risico's te reduceren en effecten terug te dringen. Deze verantwoording, waarin het advies van de Veiligheidsregio is verwerkt, wordt als bijlage opgenomen bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. In deze toelichting wordt tevens ingegaan op de wijze waarop de uitvoering van de maatregelen aan de leiding is gekoppeld aan de vaststelling van het bestemmingsplan.
- b. In de waterparagraaf heeft toetsing plaatsgevonden aan het actuele beleid van het waterschap. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het beleid van het waterschap. Verwezen wordt tevens naar de door het waterschap ingediende overlegreactie (volgnummer 2). Het waterschap Hollandse Delta hanteert een compensatierichtlijn van 10% van de toename aan verhard oppervlak. Voor de woonwijk Lagewei Vrouwenpolder is de verdeling in percentage tussen water/groen/ uitgeefbaar gebied gebaseerd op de aanliggende woonwijk. Door het waterschap is met dit percentage gerekend voor de nieuwe woonwijk Lagewei-Vrouwenpolder met als uitkomst dat 5,3% noodzakelijk is. Vanuit de aanliggende wijk was een wateropgave aanwezig waardoor het percentage in eerste instantie is verhoogd naar 5,7%. Dit betreft een percentage ten opzichte van het totale oppervlak van het plangebied. Om in te spelen op in de toekomst verwachte peilstijgingen is in overleg met het waterschap besloten om het percentage te verhogen naar 7,9%. De berekeningen van het waterschap tonen aan dat van het vigerende beleid afgeweken kan worden. In de overlegreactie van het waterschap van 10 mei 2010

heeft het waterschap geen verdere opmerkingen gemaakt over de berekeningen en het compensatiebeleid. Er kan dan ook afgeweken worden van de provinciale richtlijn omdat uit berekeningen van het waterschap blijkt dat 7,9% oppervlaktewater (van het totale plangebied) ruim voldoende is. Een bepaling opnemen aangaande watercompensatie in de uit te werken bestemming is daarom ook niet noodzakelijk. De dubbelbestemming voor de waterkering is conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 opgenomen in de regels waarin eveneens het woordje 'mede' is voorgeschreven. In artikel 19 lid 3 wordt toegevoegd dat alvorens ontheffing wordt verleend advies aan de waterbeheerder wordt gevraagd.

Uit de risicokaart blijkt dat bij een dijkdoorbraak het plangebied met 0,8 m tot 2,0 m kan overstromen. Het plangebied ligt in een kom waarin reeds kapitaalintensieve functies aanwezig zijn. Het peilvak is dan ook reeds geheel ingericht op deze functies. In regionaal verband is recent een Basisplan Overstromingen ontwikkeld. Dit plan is voor de gemeente Barendrecht leidend in het geval van (dreigende) dijkdoorbraken en overstromingen. Hierin zijn tijdsintervallen opgenomen bij een dijkdoorbraak. Door de tijdsintervallen kan in combinatie met de mogelijke dreiging een goede (tijds)inschatting worden gemaakt van een overstroming in Lagewei-Vrouwenpolder. In het plan zijn verder heldere coördinatiemechanismen met aangrenzende veiligheidsregio's bij dreigend hoogwater opgenomen. Het vloerpeil van de nieuwbouw zal op NAP -0,23 m komen te liggen, waar het maaiveld binnen het plangebied varieert tussen de circa NAP -1,34 en NAP -0,3 m. In het plangebied zijn vluchtroutes in zowel oostelijke, westelijke als noordelijke richting aanwezig. Deze vluchtroutes leiden naar de hoger gelegen Middeldijk.

Actie: De toelichting en de regels worden aangepast.

Volgnummer : 6

Naam/adres : Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, Postbus 9152, 3007 AD Rotterdam

Samenvatting reactie

Op verzoek van de gemeente Barendrecht heeft de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond advies ten behoeve van het voorontwerpbestemmingsplan Lagewei-Vrouwenpolder advies uitgebracht over het groepsrisico en de mogelijkheden tot de voorbereiding op de bestrijding van en de beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval. Op basis van het advies kan het bevoegd gezag een gemotiveerde afweging maken tussen de overwegingen met betrekking tot externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan.

Actie: De toelichting wordt aangepast en in de bijlage bij de toelichting wordt een verantwoording van het groepsrisico opgenomen waarin het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond is verwerkt.

4. Overzicht aanpassingen ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan

21

In dit hoofdstuk is een beknopt overzicht opgenomen van de relevante aanpassingen die zijn doorgevoerd tussen de voorontwerp- en ontwerpfase van het bestemmingsplan. Deze opsomming is niet limitatief.

4.1. Toelichting

- Hoofdstuk 2, Ruimtelijk Beleidskader: Het relevante beleidskader is geactualiseerd, onder andere de herijking woonvisie.
- Hoofdstuk 3, Programmatische uitgangspunten: Het programma is aangepast conform de herijking woonvisie en de actuele visie op het stedenbouwkundig plan.
- Hoofdstuk 4, Gebiedsvisie en planbeschrijving: De actuele visie op het stedenbouwkundig plan is hierin beschreven.
- Hoofdstuk 5, Verkeer: Naar aanleiding van de overlegreacties is een mobiliteitsparagraaf toegevoegd. Tevens is de fietsstructuur nader onderzocht waarbij gebruik is gemaakt van recent uitgevoerde tellingen.
- Hoofdstuk 6, Sectorale aspecten:
 - Externe veiligheid: Het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond is verwerkt in het bestemmingsplan. Tevens is een verantwoording van het Groepsrisico opgesteld.
 - Verkeer: De verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling is opnieuw onderzocht en de mobiliteitseffecten zijn in beeld gebracht.
 - Wegverkeerslawaaai: Er is een nieuw onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaai waarbij met dubbellaags zoab op de Rijksweg is gerekend, nieuwe verkeersgegevens zijn gebruikt en de actuele visie op het stedenbouwkundig plan voor de woonwijk en de bedrijvenstrook is gebruikt. Daarnaast is het besluit hogere waarden opgesteld.
 - Milieuhinder: Voor de bedrijven aan de Middeweg is een afwijkmogelijkheid (onthefving) opgenomen om bedrijvigheid uit een hogere categorie toe te staan.
 - Luchtkwaliteit: Het onderzoek is geactualiseerd naar aanleiding van een recente wijziging in de regelgeving (nieuwe rekenmethodiek is toegepast) en de recente verkeersgegevens.
 - Bodemkwaliteit: Deze paragraaf is aangevuld met recent uitgevoerde onderzoeksresultaten.
 - Archeologie: Deze paragraaf is aangevuld op grond van het gemeentelijke archeologische beleid.
 - Ecologie: Het recent uitgevoerde veldonderzoek naar beschermde (dier)soorten is verwerkt in het bestemmingsplan.

- Water: In deze paragraaf is het toetsingskader aangepast en is naar aanleiding van de overlegreacties aandacht besteed aan de overstromingsrisico's.
- Hoofdstuk 7, Juridische planbeschrijving: Is geactualiseerd naar aanleiding van aanvullingen in de juridische regeling.
- Hoofdstuk 8, Economische uitvoerbaarheid: Is geactualiseerd naar aanleiding van de actuele exploitatiegegevens.
- Hoofdstuk 9, Maatschappelijke uitvoerbaarheid: Dit hoofdstuk is toegevoegd waarbij melding wordt gemaakt van de wijze waarop invulling is gegeven aan de inspraak- en overlegprocedure en de wijze waarop is omgegaan met de ingediende reacties.

4.2. Regels

- De regels zijn aangepast naar aanleiding van de Wet Algemene bepalingen Omgevingsrecht.
- De regels zijn afgestemd op het recent vastgestelde bestemmingsplan voor de Campus Lagewei.
- Het programma is aangepast conform de herijking woonvisie waaronder de bijstelling van het percentage sociale woningbouw.
- De activiteiten die plaatsvinden aan de Middeldijk 27a en 73a zijn juridisch gereguleerd.
- De dubbelbestemming die het behoud en herstel van archeologische waarden beschermd is op grond van het gemeentelijke archeologische beleid toegevoegd (Waarde - Archeologie).
- In de regels voor de uit te werken woonbestemming (W-U-3) wordt opgenomen dat het uitwerkingsplan voor advies wordt voorgelegd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond in verband met externe veiligheid.
- Binnen het te ontwikkelen park, dat centraal in het gebied Lagewei-Vrouwenpolder is gelegen, wordt een kleinveetuin mogelijk gemaakt. Het gaat om de aanleg van een weide voor graasdieren zoals schapen en geiten. De verzorging van de dieren vindt elders plaats waar ook de stallen zijn gelegen. Dat betekent dat ter plaatse van de dierenweide geen regels van toepassing zijn in verband met milieuhinder van agrarische bedrijvigheid. De regels ten aanzien van geurhinder, bijvoorbeeld in de vorm van minimumafstanden, zijn alleen van toepassing op stallen en die zijn in het park niet aanwezig. Er is ook geen sprake van een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Milieuregelgeving staat de ontwikkeling van een dierenweide voor kleinvee binnen de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - kleinveetuin' dan ook niet in de weg.

4.3. Plankaart

- De plankaart is afgestemd op het recent vastgestelde bestemmingsplan voor de Campus Lagewei.
- De actuele visie op het stedenbouwkundig plan is verwerkt waarbij met name de invulling van de bedrijvenstrook is gewijzigd.
- De begrenzing van de bestemmings- en bouwvlakken van Fase 1 Vrouwenpolder is aangepast conform de recent verleende vrijstelling en bouwvergunning.
- De bedrijfsmatige- en handelsactiviteiten die plaatsvinden aan de Middeldijk 27a en 73a zijn opgenomen.
- De dubbelbestemming Waarde - Archeologie is opgenomen op de plankaart.
- De beschermingszones langs hoofdwatertgangen zijn opgenomen op de plankaart.

- In het te ontwikkelen park, dat centraal in het gebied Lagewei-Vrouwenpolder is gelegen, wordt een kleinveetuin mogelijk gemaakt met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - kleinveetuin'.

