

Rotterdam, 13 september 2011.

15

**Onderwerp:**

Vaststelling bestemmingsplan "Pernis" en "Stap 3-besluit Pernis".

**GEMEENTERAAD  
Vergadering van**

**15 DEC. 2011**

**m.m. conform besloten**

Aan de Gemeenteraad.

**Inleiding**

Hierbij bieden wij u ter vaststelling aan het bestemmingsplan "Pernis" en het "Stap 3-besluit Pernis". Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Nieuwe Maas. In het oosten wordt het begrensd door de industrieterreinen langs de Eemhaven, de Pastoriestraat en de Striendwaalseweg. De zuidelijke grens is de Vondelingenweg (aan de voet van de waterkering) en de westelijke grens wordt globaal gevormd door het metrotracé.

**Aanleiding**

Op verzoek van de voormalige wijkraad Pernis is in 2004 de structuurvisie 'Pernis, een aantrekkelijk dorp aan de rivier' opgesteld. Op 14 juni 2005 is deze door ons college vastgesteld. In de structuurvisie is aangegeven dat gelet op de hoge geluidbelasting de stad-en-milieubenedering moet worden gevolgd voor het mogelijk maken van nieuwbouw van woningen in Pernis in milieubelast gebied waaronder op de beperkte uitbreidingslocatie Madroel.

Om de structuurvisie tot uitvoering te brengen binnen de milieugevoelige positie van Pernis is, voorafgaande aan het bestemmingsplantraject, gekozen voor het 'Lokaal Omgevings- en GebiedsOnderzoek' (LOGO). Deze pilot is met subsidie van de provincie Zuid-Holland uitgevoerd. Het doel van dit traject was het intensief betrekken van bewoners bij het herbevestigen en waar nodig, actualiseren van de structuurvisie en het benoemen van de ambities en maatregelen die nodig zijn voor het duurzaam ontwikkelen van Pernis. Dit is gedaan door een open planproces met betrokkenheid van bewoners, bedrijven en overheidsdiensten en inzet van het instrument Lokale Gebieds en Omgevingskwaliteit (LOGO). De resultaten zijn verwoord in het rapport "Pernis, een duurzaam dorp aan de rivier" van juli 2007 met aanbevelingen voor de ambities en maatregelen.

De uitgangspunten van de structuurvisie Pernis hebben centraal gestaan in het LOGO-traject:

- Het leefbaar houden van Pernis door de woningvoorraad te richten op het beoogde inwoneraantal van 5.000 inwoners;
- Het versterken van de duurzame kwaliteit van Pernis door de nadruk te leggen op het tuindorpmilieu in relatie tot de woonomgeving;
- Het optimaal benutten van de aantrekkelijkheid van de rivier.

Bewoners, professionals van verschillende overheidsdiensten, bedrijven en betrokken instanties hebben gezamenlijk gekeken naar de kansen en mogelijkheden om Pernis nu en in de toekomst duurzaam te ontwikkelen.

De voornaamste uitkomst van het LOGO-traject is dat Pernis kiest voor duurzame kwaliteit. De ambitie dat nieuwbouw het huidige tuindorp dient te versterken, wordt door alle partijen gedragen. In de toenmalige structuurvisie is er, zowel beleidshalve als financieel, van uitgegaan dat het benodigde aantal van 315 woningen (met doel inwonertal naar 5.000, want Pernis heeft er ongeveer 4.700) geheel op de uitbreidingslocatie Madroel en vooral in de



vorm van woontorens zou worden gerealiseerd. Uit kwaliteitsoverwegingen is sindsdien meer aandacht gevraagd voor de verpaupering, leegstand, braakligging en verloedering die op meerdere plekken in de oude woonkern inmiddels zijn opgetreden. Voor het versterken van de leefbaarheid van Pernis is het daarom wenselijk dat binnen de dorpskern naast sloop/nieuwbouw ook additionele nieuwbouw binnendijks wordt ontwikkeld. Deze aandacht komt, ook volgens de deelgemeente Pernis, ten goede aan het duurzaam woonmilieu en het karakteristieke tuindorp van Pernis.

De wens om inbreiding is dus een expliciete conclusie van het LOGO-traject. Er zijn diverse locaties in de huidige woonkern die in aanmerking komen voor inbreiding. Ook wordt inbreiding voor een aantal locaties in logistiek opzicht mogelijk door het besluit van de deelgemeente Pernis om een multifunctioneel centrum (MFC) te ontwikkelen.

Inbreiding levert compensatie voor de hoge dichtheden op de Madroellocatie die oorspronkelijk in de structuurvisie waren ingepland (315 woningen), maar bij nader inzien afbreuk zullen doen aan het beoogde tuindorpkarakter. Door voor het Madroelpark de dichtheid van de woningbouw af te stemmen op het karakter tuinwijk draagt dit bij aan een goede leefomgevingskwaliteit van dit gebied.

Tijdens de vergadering van 19 februari 2008 heeft ons college deze aanbevelingen overgenomen en conform besloten op de agendapost getiteld 'Lokaal Omgevings en GebiedsOnderzoek "Pernis een duurzaam dorp aan de rivier" (LOGO). Toen is besloten de directeur dS+V opdracht te geven tot het maken van een bestemmingsplan Pernis met mogelijkheden voor woningbouw meer gebaseerd op inbreiding en minder op de uitbreidingslocatie Madroelpark. Daarmee is tevens besloten de voorbereidingen te starten voor een meldingsprocedure aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland krachtens artikel 11 van de Interimwet stad-en-milieubenadering om een stap 3-besluit te nemen.

Vanwege de hoge milieubelasting op het gebied van geluid in Pernis kan op dit moment conform de Wet geluidhinder op een aantal locaties niet gebouwd worden. Het stap 3-besluit biedt hier een oplossing. Het stap 3-besluit is onderdeel van de Interimwet stad-en-milieubenadering waarmee het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (voorheen VROM) gemeenten meer mogelijkheden biedt om projecten te realiseren op plaatsen waar milieuregels dat belemmeren. Voor de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt met een stap 3-besluit, moeten compenserende maatregelen worden getroffen. Deze compenserende maatregelen zijn onderdeel van het stap 3-besluit. De uitvoering van de compenserende maatregelen wordt geborgd door het afsluiten van contracten met de ontwikkelaars. Daarnaast is in de bestemmingsplanregels opgenomen dat voor de desbetreffende locaties voldaan dient te worden aan het stap 3-besluit.

De Interimwet stad-en-milieubenadering kent een 3 stappen benadering. Deze is samengevat als volgt:

- Stap 1. Verlaag geluidbelasting door bronmaatregelen.
- Stap 2. Benut alle mogelijkheden van de Wet geluidhinder.
- Stap 3. Onder voorwaarden afwijken van de norm.

Indien de stappen 1 en 2 niet tot optimale oplossing leiden, kan onder voorwaarden (door compenserende maatregelen te treffen) afgeweken worden van de milieunormen (stap 3). Voor Pernis is afwijken van de maximale normen van de Wet geluidhinder aan de orde.

De geluidbelasting in Pernis wordt in hoofdzaak veroorzaakt door de industrieterrein Waalhaven/Eemhaven waarvoor in december 2010 het Convenant Geluidruimte Waal-/Eemhaven is afgesloten, en door de industrieterrein Botlek-Pernis dat een toegestane



geluidruimte heeft verkregen door het besluit van de minister van VROM in 2000. Bronmaatregelen zijn daarom niet aan de orde (stap 1). Een aantal locaties zijn mogelijk met stap 2 via een hogere waardebesluit. Voor de overige locaties is een stap 3-besluit nodig. Onder het kopje "Ontwikkelingen" in dit voorstel is weergegeven welke locaties dit zijn.

Het "Stap 3-besluit Pernis" is tot stand gekomen in samenwerking met de DCMR, GGD en de VRR. Daarnaast heeft intensief overleg plaatsgevonden met de provincie Zuid-Holland, de omliggende industrie in Pernis (waaronder Deltalinqs) en het Havenbedrijf Rotterdam.

Ons college heeft op 29 maart 2011 besloten het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp "Stap 3-besluit Pernis" ter inzage te leggen. Tevens heeft ons college op 29 maart 2011 besloten melding te doen bij het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Deze melding is gedaan op 31 maart 2011.

In het ontwerp "Stap 3-besluit Pernis" is het uitbreiden en in frequentie verhogen van de busverbinding in noordelijke richting (buslijn 69) als compenserende maatregel in de omgeving opgenomen. Gezien de voorgenomen bezuinigingen ten aanzien van deze buslijn wordt voorgesteld deze compenserende maatregel te schrappen.

### **Ontwikkelingen**

De belangrijkste veranderingen in het plangebied betreffen:

1. Madroelpark: maximaal 150 woningen via een wijzigingsbevoegdheid, voor het grootste deel met een hogere waardebesluit en voor een deel met een stap 3-besluit;
2. Vermaetweg west: maximaal 15 woningen met stap 3-besluit;
3. Cornelis van Dijkstraat/Vroomstraat: maximaal 8 appartementen via een wijzigingsbevoegdheid en een hogere waardebesluit;
4. Ring 156: maximaal 8 woningen via een wijzigingsbevoegdheid en een stap 3-besluit;
5. Binnenterrein Rehoboth en ASZV: een multifunctioneel centrum via een wijzigingsbevoegdheid en een hogere waardebesluit;
6. Burgemeester Beyenstraat: maximaal 10 woningen via een wijzigingsbevoegdheid en een hogere waardebesluit;
7. Velsenaerstraat/Polluxstraat: maximaal 10 woningen via een wijzigingsbevoegdheid en een hogere waardebesluit;
8. Pastoriedijk 55: maximaal 6 appartementen met stap 3-besluit;
9. Gymnastieklokaal Velsenaerstraat: een woonzorgcomplex met voorzieningen via een wijzigingsbevoegdheid, een hogere waardebesluit en voor de hoogste verdiepingen een stap 3-besluit;
10. G.A. Soetemanweg 2: maximaal 1 woning met een hogere waardebesluit en via een wijzigingsbevoegdheid;
11. Pastoriedijk 1: maximaal 10 woningen via een wijzigingsbevoegdheid en een stap 3-besluit;
12. Woning Uiterdijk: maximaal 1 woning met een hogere waardebesluit;
13. Uitbreiding bedrijventerrein Deijffelbroekselaan: maximaal 500 m<sup>2</sup>;
14. Oostzijde winkelstrip Soetemanweg: bestemmingswijziging van "Verkeer" naar "Gemengd - 1", waarbij op de begane grond winkelfuncties worden mogelijk gemaakt;
15. Kantoor metrohalte: maximaal 3.500 m<sup>2</sup> bvo kantoor en/of bedrijven;
16. Robbenoordterrein: via een wijzigingsbevoegdheid wordt hier de bestemming "Sport" mogelijk gemaakt, zodat bij ontwikkeling van het Madroelpark de sportvelden naar deze locatie verplaatst kunnen worden.



Tegen de ontwikkeling onder punt 5, het multifunctioneel centrum, zijn heel veel zienswijzen ingekomen.

### **Multifunctioneel centrum**

In 2005 is, op basis van een locatie onderzoek, door de toenmalige wijkraad, de locatie "Binnenterrein Rehoboth en ASZV" aangewezen voor de realisatie van een multifunctioneel centrum (MFC). Wanneer het MFC gerealiseerd wordt, worden de huidige twee basisscholen van Pernis, de Plataan en het Waterschip, naar het MFC verplaatst. Ook de gymzaal aan de Velsenaerstraat wordt vervangen door een nieuwe multifunctionele sportzaal in het MFC. Op de vrijkomende locaties kan dan woningbouw gerealiseerd worden. Verder wordt in het MFC een divers sociaal cultureel programma toegevoegd waaronder een buurthuis, een BSO, een centrum voor jeugd en gezin en een lokaal cultuurcentrum. Het combineren van deze voorzieningen biedt synergetische voordelen zoals gezamenlijk gebruik van voorzieningen en stimulerende contacten tussen de diverse gebruikers.

### **Externe veiligheid**

Shell Pernis heeft een vergunning voor de opslag van butadieen waar sinds begin 2010 geen gebruik meer van wordt gemaakt. Door Shell zijn groepsrisicoberekeningen aangeleverd voor een situatie met opslag van butadieen (de vergunde situatie) en voor een situatie zonder opslag van butadieen (de feitelijke situatie). In de situatie met opslag ligt het groepsrisico boven de oriënterende waarde. Zonder de opslag van butadieen ligt het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde. De twee nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied, de woningen aan de Vermaetweg en de kantoren bij het metrostation zorgen door het geringe aantal personen en de grote afstand niet voor een verhoging van het groepsrisico. Aangezien in de feitelijke situatie de oriënterende waarde niet wordt overschreden, en gezien het feit dat de provincie aangegeven heeft voornemens te zijn de vergunning van Shell Pernis in te trekken zodra de termijn van drie jaar niet gebruik voorbij is, wordt het groepsrisico acceptabel geacht.

Voor de overige bronnen ligt het groepsrisico onder de oriënterende waarde.

### **Nieuwe geluidsgevoelige situaties**

Het besluit tot vaststellen van hogere waarden voor de nieuwe geluidsgevoelige situaties in het bestemmingsplan "Pernis", dat door directeur Gemeentewerken namens ons college is genomen, zal als bijlage bij het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.

### **Advies van het dagelijks bestuur van de deelgemeente Pernis**

Het dagelijks bestuur van de deelgemeente Pernis heeft op 12 augustus 2011 een advies uitgebracht over dit raadsvoorstel. Zij adviseert hierin de aanpassing van de bestemmingsplangrens (aan de westkant) aan de bestuurlijke grenzen, inclusief de Hendrik Troostbaan. Wij stellen u voor dit advies niet over te nemen. De plangrenzen voor dit bestemmingsplan zijn reeds geruime tijd geleden vastgesteld en de planvorming in de afgelopen jaren is op deze plangrenzen gebaseerd. Zo zijn alle milieuonderzoeken hierop gebaseerd. Het westelijke deel van de deelgemeente Pernis maakt onderdeel uit van het concept ontwerpbestemmingsplan Botlek-Vondelingenplaat, wat nog in voorbereiding is. De deelgemeente is ook bij dit planproces direct betrokken.

### **Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan "Pernis" en het "Stap 3-besluit Pernis" hebben gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen van 8 april 2011 tot en met 19 mei 2011.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 143 zienswijzen ingekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen geven deels aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. Directeur Stadsontwikkeling verwijst u hiervoor naar het bijgevoegde conceptraadsvoorstel en de ontwerpbesluiten.

Tegen het "Stap 3-besluit Pernis" zijn geen zienswijzen ingekomen.



## Reclamanten

De volgende reclamanten hebben een schriftelijke zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage a).

1. Reclamant 1.
2. Reclamant 2.
3. Reclamant 3.
4. Reclamanten 4, 5, 6, 7,8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 19, 20, 21, 23, 132, 135 en 141.
5. Reclamanten 24, 25,26, 27, 28,29, 30, 31, 32, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 7, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62,63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 133, 134, 136, 137, 138, 139 en 140.
6. Reclamant 14.
7. Reclamant 15.
8. Reclamant 16.
9. Reclamant 17.
10. Reclamant 22.
11. Reclamant 33 en 34.
12. Reclamant 35.
13. Reclamant 36.
14. Reclamant 131.
15. Reclamant 142 heeft een mondelinge zienswijze ingediend.
16. Reclamant 143.

Reclamant 114 heeft haar zienswijze ingetrokken.

## Ontvankelijkheid

De zienswijzen met nummers 1 tot en met 142 zijn aan u gericht en tijdig ingekomen, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

De zienswijze met nummer 143 is niet tijdig naar voren gebracht. Deze zienswijze is buiten de termijn ontvangen en uit de datum van het poststempel blijkt dat deze ook ruim na de laatste dag van de termijn is verzonden, te weten eerst op 25 juli 2011. In verband met deze termijnoverschrijding stelen wij u voor deze zienswijze buiten behandeling te laten.



## Samenvatting en beantwoording schriftelijke zienswijzen

### 1. Reclamant 1

#### 1.1 Grenzen

Wijzigingsgebied 8 betreft een gebied dat omsloten wordt door de Ozingastraat, Burgemeester van Esstraat en de Pastoriedijk. Onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan is de tuin van de woning Pastoriedijk 352.

Reclamant vindt het onacceptabel dat zijn grond ten onrechte is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan voor wijzigingsgebied 8 en verwacht dan ook dat de grenzen aangepast zullen worden, zodat de tuin van Pastoriedijk 352 geen onderdeel meer uitmaakt van het bestemmingsplan.

#### Reactie

De tuin van de woning Pastoriedijk 352 is bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan binnen de ontwikkeling van de MFC locatie meegenomen omdat op dat moment nog wel de bedoeling was dat deze in de ontwikkeling meegenomen zou worden. Inmiddels is hier duidelijkheid over en zal dit stuk grond niet door Woonbron gekocht worden ten behoeve van het MFC.

#### Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen waarbij de tuin van de woning Pastoriedijk 352 geen onderdeel uitmaakt van het wijzigingsgebied "wro-zone – wijzigingsgebied – 8" (zie bijlage b).

#### 1.2 Geluidsoverlast

In het MFC zullen 2 basisscholen, een buitenschoolse opvang en een peuterspeelzaal gehuisvest worden. Het geplande schoolplein is met 1200 m<sup>2</sup> het absolute minimum voor 2 scholen. Er zullen 4 gebruikers zijn die van het schoolplein gebruik zullen maken. Samen met het halen en brengen zal dit gedurende de hele dag een toename zijn in de geluidsbelasting voor de omwonenden. Dit geldt ook voor de avonduren en weekenden wanneer het MFC gebruikt zal worden door sport- en andere verenigingen en voor feestjes en partijen.

#### Reactie

De scholen, de buitenschoolse opvang en de peuterzaal zullen het schoolplein slechts op bepaalde momenten van de dag gebruiken. Bij het opstellen van het wijzigingsplan zal rekening gehouden worden met de situering van gebouwen, zodanig dat de geluidsoverlast zoveel mogelijk wordt beperkt. Daarbij valt te denken aan het situeren van gebouwen tussen de woningen en het schoolplein, zodat deze gebouwen als een geluidsscherm werken. Het uitgangspunt is dat de toegang tot de gebouwen waar de avondactiviteiten zullen plaatsvinden, aan de Burgemeester van Esstraat gesitueerd wordt, zodat het binnenterrein ontlast wordt.

De meeste van de andere gebruikers van het MFC organiseren hun activiteiten en bijeenkomsten al op deze locatie, namelijk in de verenigingsgebouwen het Rehoboth en het Gereformeerde Jeugdgebouw. Ook de amateur muziek- en toneeluitvoeringen maken hier al gebruik van.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



### 1.3 Natuur

Een van de meest aantrekkelijke dingen van de huidige woonomgeving is de grote variëteit van dieren. Met het verdwijnen van het groen voor het realiseren van het MFC zullen ook zij verdwijnen. En de toezegging van de deelgemeente dat al het groen dat in het gebied verdwijnt elders zal worden teruggeplaatst is wel bijzonder wrang voor de omwonenden.

### Reactie

Deze locatie is uit onderzoek als meest geschikte locatie naar voren gekomen voor het MFC. Bij de inrichting van het gebied zal aandacht besteed worden aan de aanleg van groen.

### Conclusie

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

### 1.4 Verkeer

Volgens reclamant is de verkeerssituatie in Pernis is nu al overbelast te noemen. De belangrijkste ontsluitingsweg van het dorp is de Burgemeester van Esstraat, deze weg is in de ochtend- en middaguren al enorm zwaar belast door woon-werkverkeer. Aan deze weg komen zowel de in- als uitgang van het functioneel centrum te liggen. Dit betekent een toename van verkeer door het halen c.q. brengen van kinderen en door werknemers en bezoekers van het centrum. Afvoer van het verkeer richting de Pastoriedijk is onmogelijk, deze smalle dijk is nauwelijks geschikt voor twee richtingsverkeer en slibt nu al regelmatig dicht. Al het bestemmingsverkeer voor het MFC dient dus te keren op de Burgemeester van Esstraat om het MFC gebied te verlaten, die resulteert niet alleen in een onmogelijke verkeersdrukte, maar ook in zeer gevaarlijke situaties voor het, eveneens toenemende, voet- en fietsverkeer.

### Reactie

Met het realiseren van het MFC zal er een lichte toename zijn van verkeer. De hoofdontsluiting van het MFC zal aan de Burgemeester van Esstraat komen te liggen. Voor wat betreft de scholen zullen de piekmomenten tijdens de breng- en haalmomenten zijn. Het verkeer veroorzaakt door de overige bezoekers zal meer verdeeld zijn over de gehele dag en avond.

Wij gaan er van uit dat er naar aanleiding hiervan geen onaanvaardbare verkeerssituaties zullen ontstaan. Bij het inrichtingsplan voor het MFC zal extra aandacht zijn voor dit aspect.

### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 1.5 Parkeren

Pernis heeft nu al een enorm tekort aan parkeerplaatsen, in het plan zijn een aantal parkeerplaatsen opgenomen voor medewerkers van het MFC. Bezoekers van de faciliteit zullen echter gebruik moeten maken van het bestaande, voor de bewoners al te krappe, aanbod langs de weg.

### Reactie

De criteria voor parkeren komen aan de orde bij een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij in het kader van de parkeernormstelling wordt getoetst aan de Bouwverordening. Het uitgangspunt is in ieder geval dat de voor het MFC benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein van het MFC gerealiseerd dienen te worden.

### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



## 1.6 Uitbreiding

Pernis is een dorp met zeer veel oudere inwoners. En het gehele bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van 272 woningen. Logischerwijs betekent dit dat in de toekomst een sterke toename van het aantal kinderen in dorp te verwachten valt. Wijzigingsgebied 8 biedt door zijn volledig ingesloten ligging geen enkele mogelijkheid tot uitbreiding.

### Reactie

Voor Pernis wordt gestreefd naar een inwonersaantal van ca. 5000 inwoners (nu ca. 4.800 inwoners). Om dit doel te bereiken zullen er woningen in Pernis gerealiseerd moeten worden die goed aansluiten op de woonwensen van mensen die in Pernis willen (blijven) wonen. In het MFC worden verschillende functies die nu in aparte gebouwen in Pernis zijn gehuisvest, samengebracht. Op de vrijkomende locaties, die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, zal woningbouw worden gerealiseerd. Voor welke doelgroepen in de toekomst woningen gebouwd zullen gaan worden moet nog worden bepaald. Wij gaan ervan uit dat een eventuele toename van kinderen die gebruik maken van het MFC geen problemen zal opleveren bij de exploitatie van het gebouw.

### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **2. Reclamant 2. Struijk-Ketting, Bakkersoordsekade 4-16 3195 GN Pernis**

### 2.1 Geluid

Metaalhandel Ketting verwerkt schroot. Dit proces gaat noodzakelijkerwijs gepaard met het storten van schroot op het terrein, in vrachtwagens, verwerkingsmachines, en in binnenvaartschepen. Dit leidt tot geluidspieken. Voor deze werkzaamheden is in 2010 een milieuvergunning afgegeven, met de mogelijkheid de komende jaren de productie te verviervoudigen. Dit heeft gevolgen voor de geluidsuitstraling naar de omgeving. Met name zullen toekomstige bewoners van Madroelpark door geluidspieken vanaf de Bakkersoordsekade overlast ondervinden.

Mocht toch besloten worden tot woningbouw op het Madroelpark dan dringt reclamant op aan een maximum aan geluidswering door middel van geluidswallen, groenvoorzieningen etc. Dit zowel langs het Madroelpark alsook langs de Bakkersoordsekade. Tevens wordt aangedrongen op objectieve voorlichting aan toekomstige bewoners inzake de te verwachte geluidsbelasting ter plaatse.

### Reactie

Het bedrijf van reclamant is gelegen op een bedrijventerrein in de omgeving van het Madroelpark. Op dit terrein zijn geen "grote lawaaimakers" toegestaan. Uit het geluidrapport behorende bij de milieuvergunning van het bedrijf, die uitbreiding van de huidige activiteiten mogelijk maakt, is af te leiden dat de geluidsoverlast op de locatie Madroelpark binnen de normen valt en beduidend lager is dan de geluidsniveaus afkomstig van de omliggende gezonde industrieterreinen. Aanvullende geluidswering tegen het lawaai van het bedrijf van reclamant is niet nodig.

De nieuwe bewoners van het Madroelpark zullen worden ingelicht over de mogelijke geluidsoverlast die zij van de omliggende bedrijven kunnen ondervinden.

### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 2.2 Veiligheid

Om veiligheidsredenen wordt gekozen om nabij de rivier geen woningen mogelijk te maken binnen een aandachtzone van 65 meter (onder meer vanwege het risico van plasbranden). Deze eis lijkt reclamant terecht en gezien de risico's minimaal noodzakelijk. Wanneer deze





eis echter geldt voor de strook langs de rivier, dient deze ook te gelden voor de oostelijke strook langs de Madroelhaven, daar de gevaren en risico's daar immers vergelijkbaar en mogelijk zelfs groter zijn dan op de rivier.

#### Reactie

Op basis van de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland is de veiligheidszoning oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas van toepassing. Binnen dit beleid is bepaald voor welke gebieden welke afstanden aangehouden dient te worden tussen in dit geval de Nieuwe Maas en bebouwing. De oostelijke strook langs de Madroelhaven ligt buiten die zone.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **3. Reclamant 3. Advocaten Poelman Van den Broek; namens Novaform Vastgoedontwikkelaars BV, Postbus 1126, 6501 BC Nijmegen**

#### 3.1 Het huidige gebruik en de bestemming

Reclamant is van mening dat de agrarische bestemming die in het ontwerpbestemmingsplan is gegeven aan het zogenaamde "Stolkterrein" in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat de voor een goede ruimtelijke ordening vereiste afstanden tussen de agrarische gebruiksmogelijkheden op het "Stolkterrein" en de woningen ten noorden en zuiden van deze locatie niet gehaald worden.

Daarnaast merkt reclamant op dat een "agrarische bestemming" in de planperiode niet verwezenlijkt zal worden. Het huidige gebruik van het "Stolkterrein" ten behoeve van opslag is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Tegen dit strijdig gebruik is door de gemeente niet handhavend opgetreden. En door meerdere uitspraken is de verwachting gewekt dat dit gebruik gelegaliseerd zou worden. Hier voorziet het ontwerpbestemmingsplan niet in. Uit gesprekken die reclamant met de wijkraad heeft gehad, is hem gebleken dat de wijkraad het liefst ziet dat het "Stolkterrein" een groen parkje zou worden. Daar voorziet dit bestemmingsplan niet in.

#### Reactie

In de huidige situatie wordt slechts een deel van het "Stolkterrein" ten behoeve van opslag gebruikt. Het overige deel is nu in gebruik als groen. De deelgemeente heeft geadviseerd om deze locatie onbebouwd te laten.

Wij zijn het met reclamant eens dat een agrarische bestemming binnen de planperiode niet verwezenlijkt zal worden. Om die reden ligt hier het meest voor de hand om de feitelijke situatie te bestemmen.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen: het "Stolkterrein" in zijn geheel als groen te bestemmen en het deel dat voor opslag ten behoeve van bedrijven gebruikt wordt toe te staan door middel van de functieaanduiding 'opslag' op de verbeelding. In de regels wordt een uitsterfconstructie opgenomen voor deze opslag (zie bijlage b).

#### 3.2 Concrete initiatieven

Reclamant heeft reeds geruime tijd overleg gevoerd met de gemeente omtrent de door haar beoogde ontwikkeling, te weten het oprichten van 22 woningen op het "Stolkterrein".

Reclamant heeft deze locatie verworven nadat hij over deze ontwikkeling met de wethouder en de ambtenaren overleg gevoerd had en deze positief tegen deze ontwikkeling stonden.

Om deze reden was er in een eerdere fase van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen en was de betreffende bebouwing meegenomen in de "Onderbouwing stap 3-besluit Interimwet stad-en-milieubenadering". De ontwikkeling van



woningen op het Stolkerrein past volgens reclamant ook binnen het gemeentelijk beleid aangaande woningbouw en voldoet eveneens aan de wetgeving op het gebied van geluid. Gelet op vorenstaande verzoekt reclamant om het "Stolkerrein" alsnog als "Wonen" te bestemmen. De woningen zullen in een groene setting worden gerealiseerd waarmee recht wordt gedaan aan het wensplaatje van de deelgemeente.

#### Reactie

Wij zijn de deelgemeente tegemoet gekomen in haar wens om het "Stolkerrein" onbebouwd te laten. Gelet hierop is de wijzigingsbevoegdheid om woningbouw mogelijk te maken niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **4. Reclamanten 4, 5, 6, 7,8, 9, 10, 11, 12, 13,18, 19, 20, 21, 23, 132, 135 en 141 hebben een gelijkkluidende zienswijze ingediend**

#### 4.1 Bebouwing

Het totale terrein voor het MFC kan voor maximaal 6.000 m<sup>2</sup> bvo, resp. maximaal 45% volgebouwd worden. Dit is een enorme vergroting van het te bebouwen oppervlakte van dit terrein, gelegen tussen allerlei bestaande oude bebouwing.

#### Reactie

Deze locatie is uit onderzoek als meest geschikte locatie naar voren gekomen voor het MFC. Met het aangeven van een bouwvlak en maximale hoogtes (7 meter en voor een deel maximaal 12 meter) wordt bij het uitwerking van het wijzigingsplan zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande bebouwing. Verder wordt er rekening gehouden met een groene inrichting op de locatie, zeker langs de randen, tussen de woningen en het MFC (in de vorm van een haag en/of bomen).

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 4.2 Geluidsoverlast en verkeer

*Reclamanten vrezen voor veel geluidsoverlast door het MFC.*

Vele bezoekers zullen met hun auto komen. Reclamanten merken op dat met name hun straat, de Pastoriedijk, ongeschikt is om meer verkeerbewegingen te verwerken. Een in- en uitrit naar het terrein via de Pastoriedijk is dan ook niet wenselijk.

#### Reactie

Met het realiseren van het MFC zal er een lichte toename zijn van verkeer. Voor wat betreft de scholen zullen de piekmomenten tijdens de breng- en haalmomenten zijn. Het verkeer veroorzaakt door de overige bezoekers zal meer verdeeld zijn over de gehele dag. Wij gaan er van uit dat er naar aanleiding hiervan geen onaanvaardbare verkeerssituaties zullen ontstaan. Bij het inrichtingsplan voor het MFC zal extra aandacht zijn voor dit aspect.

De scholen zullen het schoolplein slechts op bepaalde momenten van de dag gebruiken. De situering van de gebouwen op het MFC beoogt de overlast van met name geluid zo veel mogelijk te beperken.

De meeste van de verenigingen organiseren hun activiteiten en bijeenkomsten al op deze locatie, namelijk in de verenigingsgebouwen het Rehoboth en het Gereformeerde Jeugdgebouw. Ook de amateur muziek- en toneeluitvoeringen maken hier al gebruik van.



Een in- en uitrit naar het MFC via de Pastoriedijk voor autoverkeer is overigens niet aan de orde. De hoofdonthuizing naar het MFC zal geprojecteerd worden via de Burgemeester van Esstraat.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 4.3 Parkeren

Reclamanten kunnen uit het ontwerpplan niet afleiden hoeveel parkeerplaatsen op eigen terrein van het MFC nodig zullen zijn, resp. aangelegd kunnen worden. Als het nodig is om buiten het terrein in de openbare omgeving te gaan parkeren, dan gaat dat volgens Reclamant grote parkeerproblemen opleveren.

#### Reactie

De criteria voor parkeren komen aan de orde bij een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij in het kader van de parkeernormstelling wordt getoetst aan de Bouwverordening. Het uitgangspunt is in ieder geval dat de voor het MFC benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein van het MFC gerealiseerd dienen te worden.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 4.4 Waardevermindering door aantasting woon- en leefmilieuklimaat

Reclamanten vrezen voor een fikse waardevermindering van hun onroerend goed en gaan er van uit dat een fikse aantasting van hun woon- en leefklimaat zal plaatsvinden. Mocht dit *bestemmingsplan doorgaan dan zullen reclamanten een planschadeclaim indienen.* Verwacht wordt dat meerdere omwonenden dat zullen doen en hierdoor de financiële afwikkeling van dit plan in de problemen gaat komen.

#### Reactie

Reclamanten kunnen een planschadeclaim indienen als zij van mening zijn dat door de bestemmingswijziging waardevermindering ontstaat van hun onroerend goed. Deze ingediende claims zullen worden beoordeeld door een planschadecommissie.

#### Conclusie

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

#### 4.5 Veiligheid

Reclamanten hebben twijfels over de veiligheid op het terrein van het MFC. In geval van een calamiteit is dit terrein slecht bereikbaar voor brandweer, ziekenauto, etc. Ook bij het verlaten van het terrein van het MFC levert vanwege het ingesloten karakter dan mogelijk problemen op bij een eventueel evacuatie van het terrein en MFC.

#### Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan is ook voorgelegd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. De Veiligheidsregio heeft over het MFC geen opmerkingen gemaakt. In de bouwplanfase zal in het kader van de omgevingsvergunning getoetst worden aan de eisen met betrekking tot de bereikbaarheid van het MFC voor hulpdiensten. Deze eisen zijn opgenomen in de Bouwverordening.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



#### 4.6 Flora en Fauna

De mogelijkheid bestaat dat door dit project waarin een enorme uitbreiding is opgenomen, de te beschermen flora en fauna die zich wellicht in dit gebied heeft ontwikkeld, in de loop der jaren fiks aangetast kan worden. In het kader van de wijzigingsbevoegdheid is op geen welke wijze aangegeven hoe de gemeente hiermee denkt om te gaan, dan wel rekening te houden.

#### Reactie

In het kader van dit bestemmingsplan is een ecologisch onderzoek naar flora en fauna uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn geen beschermde soorten aangetroffen in Pernis waarvoor op basis van de Flora- en faunawet een ontheffing moet worden aangevraagd. Omdat in Pernis wel geschikte leefgebieden voor een aantal beschermde soorten aanwezig zijn is het voorkomen van deze soorten niet uit te sluiten. Om deze reden is in de bouwplanfase nader onderzoek nodig naar het voorkomen van beschermde soorten. De aanwezige natuurwaarden leveren geen beperkingen of randvoorwaarden op voor de ruimtelijke ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 4.7 Monumenten en beeldbepalende gebouwen

Uit het ontwerpplan blijkt niet hoe de gemeente de woningen met een monumentale status of die aangeduid zijn als beeldbepalende gebouwen gaat bewaren en inpassen in het plan. Reclamanten doelen hier met name op de panden op de Burgemeester van Esstraat 34 en 40.

#### Reactie

In de toelichting van het bestemmingsplan is een lijst opgenomen van rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende objecten. De eerste 2 categorieën worden beschermd door regelgeving (wet/verordening). De categorie van beeldbepalende objecten kent geen 'beschermende' regelgeving.

Voor de realisatie van het MFC is het noodzakelijk dat het voormalig Gereformeerd Jeugdhuis aan de Burgemeester van Esstraat 34 (beeldbepalend object), wordt gesloopt. De intentie is om de gevel van het doktershuis aan de Burgemeester van Esstraat 40 (ook een beeldbepalend object) te behouden.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 4.8 Alternatieve locaties

Volgens reclamanten is het Robbenoordterrein of de zwembadlocatie een goed alternatief voor de realisering van het MFC.

#### Reactie

In 2007 is onderzoek gedaan naar 5 mogelijke locaties voor het MFC, te weten de locatie Rehoboth, locatie DOTO-terrein, zwembadlocatie, locatie Madroelpark en locatie de Plataan. Uit de resultaten van dit onderzoek is gebleken dat de Madroelpark, DOTO-terrein en de Plataan niet of minder geschikt zijn dan de Rehoboth en de zwembadlocatie. In het kader van genoemd onderzoek is advies gevraagd bij de GGD, de veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en de DCMR. De GGD heeft vanuit gezondheidsstandpunt geadviseerd dat de Rehobothlocatie de voorkeur verdient. De Veiligheidsregio heeft in haar advies aangegeven dat met betrekking tot externe veiligheid de Rehobothlocatie de voorkeur verdient, vanwege de verwachte effecten van mogelijke incidenten met brandbaar gas op de zwembadlocatie.



Voor het Robbenoordterrein was geen aanleiding om onderzoek naar te doen. Dit heeft ermee te maken dat bij ontwikkeling van de Madroelpark (woningen), de bestaande sportvelden op de Madroelpark verplaatst zullen worden naar het Robbenoordterrein.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

**Reclamanten 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 18, 19, 20, 21, 23, 132 en 141 hebben hier aan toegevoegd:**

#### 4.9

Aan de achterkant van de woningen is op dit moment een open terrein met groenvoorziening aanwezig.

Met de bouw van het MFC krijgen reclamanten achter hun woning met achtertuin een enorm gebouw op korte afstanden tot de perceelsgrenzen. Reclamanten hebben hier bezwaar tegen, gelet op de bouwhoogte van 7 resp. 12 meter.

#### Reactie

Aan de locatiekeuze voor het MFC is een uitgebreid onderzoek vooraf gegaan en hieruit is deze locatie als de meest geschikte naar voren gekomen. Daarbij hebben milieutechnische afwegingen een grote rol gespeeld.

Aan de noordzijde van het MFC terrein is de maximale bouwhoogte 7 meter (een sportzaal), rekening houdend met de schaduwwerking op de woningen aan de Pastoriedijk. De minimale afstand tussen het gebouw en de woningen aan de Pastoriedijk bedraagt 15,5 meter (en 7,5 m t.o.v. de perceelgrens).

Aan de westzijde bevinden zich nog 7 kleine woningen met een achtertuin direct grenzend aan het binnenterrein.

Vanwege de oost west oriëntatie ligt de bebouwing hier op minimaal 13,7 meter afstand en 5 meter ten opzichte van de perceelgrens.

De bouwhoogte van 12 meter betreft alleen de bebouwing op het zuidelijk deel van het MFC terrein. Vanuit de woningen aan de Pastoriedijk is hier geen zicht op. (reclamanten 4, 5, 8, 10, 12 en 19.) De afstand ten opzichte van de woningen aan de Ozingastraat is minimaal 28,8 meter. Vanwege de ligging is er geen schaduwwerking en de diepe achtertuinen en bomen verhinderen inkijk vanuit het MFC.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren. Ter verduidelijking stellen wij voor om het bouwvlak aan te passen op de kaart behorende bij artikel 42.8 van de planregels, zodat de minimale afstand tot bestaande bebouwing duidelijk wordt (zie bijlage b).

**Reclamanten 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 19, 20, 23, 132 en 141 hebben hier aan toegevoegd:**

#### 4.10 Archeologische waarden

Het is niet duidelijk hoe de aanwezige archeologische waarden beschermd gaat worden binnen het plangebied.

#### Reactie

In paragraaf 3.2 van de plantoelichting zijn de archeologische waarden in Pernis beschreven. Daarin zijn 4 deelgebieden onderscheiden. Voor alle deelgebieden geldt het vereiste voor een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden, per deelgebied afhankelijk van de oppervlakte en diepte van de bouw- of graafwerkzaamheden vanaf maaiveld. Het vereiste voor een omgevingsvergunning en de voorwaarden die daarvoor gelden zijn juridisch geregeld in de artikelen 33, 34, 35 en 36 van de regels.



### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

**Reclamanten 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 20, 23, 24, 132 en 141 hebben er aan toegevoegd:**

#### 4.11 Oppervlaktewater

Conform de keur van het Waterschap Hollandse Delta moet voor het uitbreiden van het verharde oppervlakte met meer dan 250 m<sup>2</sup> een vergunning worden aangevraagd. Een voorwaarde voor het verlenen van een vergunning is dat de versnelde afvoer bij voorkeur wordt gecompenseerd in de vorm van nieuwe oppervlaktewater. Daarnaast moet een aantal te dempen watergangen volledig worden gecompenseerd. Het gaat in totaal om 1123 m<sup>2</sup> watergang, hiervan komt 100 m<sup>2</sup> voor ontwikkellocatie 12 (MFC). De bebouwing op de Rehoboth locatie 5.000 m<sup>2</sup> en moet gecompenseerd worden met de aanleg van 10% voor de te dempen watergangen. Dit is niet of nauwelijks te realiseren op de toch te krappe locatie of binnen Pernis gezien de overige verharding van 10.823 m<sup>2</sup> die gecompenseerd dient te worden. De bomen in de omliggende tuinen zullen sterven en 's winters kan er in de tuinen geschaatst worden, kelders lopen onder, grondwaterpeil stijgt.

#### Reactie

In paragraaf 5.4.1 van de plantoelichting is aangegeven dat bij realisatie van de bouwplannen 3.976 m<sup>2</sup> extra water moet worden aangelegd. Het is niet verplicht om dit op de ontwikkellocatie te doen, maar bijvoorkeur wel in hetzelfde peilgebied. De watercompensatie kan worden uitgevoerd door het aanleggen van nieuwe watergangen. Maar ook het verbreden van bestaand water is toegestaan. Als dit binnen het peilgebied niet mogelijk is, kan, in overleg met het waterschap, er voor worden gekozen de watercompensatie in een lager peilgebied uit te voeren. Binnen het plangebied is voldoende mogelijkheid om de watercompensatie te realiseren.

### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

**Reclamant 7 heeft hieraan toegevoegd:**

#### 4.12 Industrielawaai

Op locatie 8 zijn scholen en 'overige gezondheidszorggebouwen' voorzien. Voor scholen is de maximale grenswaarde vanwege Botlek-Pernis 60dB. Voor gezondheidszorggebouwen is dit 55 dB, en wordt dus de maximale grenswaarde overschreden.

Uit tabel van de toelichting blijkt dat de ten hoogste toelaatbare waarde van 50 dB(A) als gevolg van de industrieterreinen Botlek/Pernis, Schiedam Zuid en Waal/Eemhaven op alle ontwikkellocaties wordt overschreden. Tevens blijkt dat de maximale vast te stellen hogere waarden van 55 dB(A) voor woningen en overige 'gezondheidszorggebouwen' en 60 dB(A) voor scholen en woningen waarop de zeehavennorm mag worden toegepast, op meerdere locaties wordt overschreden.

#### Reactie

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is per abuis niet opgenomen dat op locatie 8 (MFC) 'overige gezondheidszorggebouwen' zijn uitgesloten.

Voor de locaties waar de maximaal vast te stellen hogere waarde wordt overschreden stellen wij u bijgaand voor om een stap 3-besluit te nemen (Interimwet stad-en-milieubenadering).

### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en in artikel 42.8 van de planregels op te nemen dat 'andere gezondheidszorggebouwen' zoals vermeld in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder, zijn uitgesloten.



#### 4.13 Financiële haalbaarheid

Reclamant vindt de financiële haalbaarheid van het MFC problematisch.

#### Reactie

Wij hebben geen redenen om te twifelen aan de financiële haalbaarheid van het plan.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 4.14 Eigen woning

Reclamante woont in een oude kosterswoning uit 1880 die niet onderheid is. Reclamante is bang dat als er hier zeven meter vandaan een MFC komt waarvoor geheid moet worden, er niets van haar woning overblijft.

#### Reactie

Deze punten die reclamante aangeeft zijn zaken die ten tijde van de bouw aan de orde komen en worden niet in het bestemmingsplan geregeld. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat schade veroorzaakt door de bouw voor rekening komt van de "bouwer". Wij raden reclamante aan om dit punt aan te kaarten bij Woonbron.

#### Conclusie

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

### **Reclamanten 7 en 13 hebben hieraan toegevoegd:**

#### 4.15 Mening belanghebbenden

Wij hebben als de ouders van een (bijna) schoolgaand kind op diverse manieren geuit, dat wij de voorkeur geven aan aparte locaties, omdat wij menen dat het MFC op deze locatie geen toegevoegde waarde heeft. De huidige voorzieningen voldoen prima. Ze zijn ruim opgezet en op korte loopafstand van elkaar. Zo zijn de kinderen niet de hele dag op één plek.

#### Reactie

De betreffende scholen hebben reeds het besluit genomen om zich te vestigen binnen het MFC. Het ontwerpbestemmingsplan maakt dit planologisch mogelijk.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 4.16 Teveel functies

Er komen teveel functies op een klein gebied tussen woningen en is er weinig ruimte voor groen. Omdat er zeer beperkt kan worden omgegaan met de indeling van de ruimte, zullen veel dubbelfuncties komen, zoals bijvoorbeeld het schoolplein, dat ook marktplein en parkeerplein wordt. Naar onze mening moet een MFC ontwikkeld worden vanuit het oogpunt wat gewenst is of wat een verbetering van de huidige situatie is. Verruiming van de buitenspeelruimte in plaats van vermindering.

#### Reactie

De verbetering ten opzichte van de huidige situatie heeft vooral te maken met de moderne huisvesting van de functies die nu vooral in verouderde panden zijn gehuisvest. Door het situeren van meerdere functies in één gebouw kunnen voorzieningen gedeeld worden en worden kosten bespaard. Op deze manier kunnen ook functies voor Pernis behouden blijven die anders te duur zouden worden.



De vrijkomende locaties kunnen worden benut om extra woningen te realiseren. Deze zijn nodig voor het in stand houden van de voorzieningen in Pernis. Bij de planvorming van het MFC wordt rekening gehouden met een groene inrichting op de locatie, zeker langs de randen, tussen de woningen en het MFC. (in de vorm van een haag en/of bomen). De situering van de gebouwen op het MFC beoogt ook de overlast van met name geluid zo veel mogelijk te beperken. Parkeerplaatsen worden apart gesitueerd binnen het MFC gebied.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### **Reclamant 21 heeft hieraan toegevoegd:**

##### 4.17 Beeldbepalende gebouwen

Het gereformeerd jeugdhuis Vox Humana en "dokterhuis" zijn beeldbepalende objecten. De intentie is om het straatbeeld van de Burgemeester van Esstraat onveranderd te laten. Toch leest reclamant in het verslag van de informatiebijeenkomst MFC van 13 april 2011, dat het gereformeerd jeugdhuis op de slooplijst staat en dat van het "dokterhuis" alleen de gevel gespaard zal worden. Dit is tegenstrijdig en is het onmogelijk om een beeld te krijgen bij dit plan. Reclamant wilt graag duidelijkheid dat dit karakteristieke stukje Pernis behouden blijft.

#### Reactie

Met de intentie om het straatbeeld aan de Burgemeester van Esstraat onveranderd te laten wordt bedoeld dat ernaar gestreefd wordt om het nieuwe plan zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de huidige uitstraling van de Burgemeester van Esstraat. Enerzijds door de intentie om de voorgevel van het voormalig doktershuis aan de Burgemeester van Esstraat 40 te handhaven en op te nemen in het nieuwe plan, anderzijds door de nieuwe delen aan te laten sluiten op de kleinschaligheid en uitstraling van de omliggende bebouwing. Sloop van het voormalig gereformeerd jeugdhuis is helaas noodzakelijk om het MFC te kunnen realiseren.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

##### 4.18 Andere regels

Ten tijde van de locatiekeuze vielen diverse alternatieve locaties af vanwege milieueisen en regels en vergunningen van de omliggende industrie. Inmiddels worden de regels aangepast en de vergunningen (vooral van Shell) anders bekeken. Wij vinden mede hierdoor, dat de andere locaties opnieuw moeten worden bekeken.

#### Reactie

In 2007 is de locatiekeuze gedaan voor het MFC op basis van een dan uitgevoerd onderzoek naar verschillende locaties. De Rehoboth locatie is hier als meest geschikt uitgekomen. Er is nu geen aanleiding om opnieuw locatieonderzoek te verrichten.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

##### 4.19 Redenen voor het MFC

Waarom moet in een klein dorp als Pernis alles op één locatie? Met praat over centraal gelegen en dreiging dat het verenigingsleven verdwijnt als er geen MFC komt. Tevens heeft men het erover dat de schoolgebouwen slecht zijn. Naar mening van reclamant is dit niet zo. Reclamant vindt dat er ook moet worden nagedacht over een nieuw gebouw voor het verenigingsleven en de bibliotheek, zonder de scholen en BSO.





### Reactie

De ontwikkeling van het MFC zorgt ervoor dat er locaties vrijkomen binnen de ring van Pernis die voor woningbouwontwikkeling ingezet kunnen worden. Door het situeren van meerdere functies in één gebouw kunnen voorzieningen gedeeld worden en worden kosten bespaard. *Op deze manier kunnen ook functies voor Pernis behouden blijven die anders te duur zouden worden.*

### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **Reclamant 18 heeft hieraan toegevoegd:**

#### 4.20 Groepsrisico

Ten tijde van de locatiekeuze voor het MFC viel de zwembadlocatie af, mede vanwege het groepsrisico met butadieen. Nu is het groepsrisico van Shell Pernis verantwoord en daardoor is de beslissing voor de Rehoboth locatie op onjuiste gronden genomen. Reclamant meent dat de zwembadlocatie opnieuw moet worden onderzocht.

### Reactie

De zwembadlocatie is ten tijde van de locatiekeuze komen te vervallen, mede omdat de veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond erop heeft gewezen dat mogelijke effecten door een explosie groter zijn op de zwembadlocatie dan op de Rehobothlocatie. Dit staat los van het groepsrisico vanwege de butadieenopslag van de Shell. Er is geen aanleiding om opnieuw locatieonderzoek te verrichten.

### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

**5. Reclamanten 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62,63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 133, 134, 136, 137, 138, 139 en 140 hebben een gelijkkluidende zienswijze ingediend**

#### 5.1 Verschillende locaties voor verschillende activiteiten

Als ouders zijnde hebben reclamanten de voorkeur voor kleinere vrijstaande locaties en vinden het belangrijk, dat de school en BSO op een aparte locatie zijn, zodat de kinderen niet de hele dag op één plek zijn. Reclamanten vinden de eigen identiteit van de scholen belangrijk. Door beide scholen op dezelfde locatie te vestigen gaat het authentieke karakter verloren. De huidige locatie van de basisschool voldoet aan alle eisen die ouders stellen aan een goede schoollocatie. Doordat er meer mensen toegang hebben tot de locatie is er minder toezicht op de kinderen.

### Reactie

De scholen hebben het besluit genomen om zich te vestigen binnen het MFC. Zij zullen elk een eigen gebouw hebben en hun eigen identiteit behouden.

### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



### 5.2 Verkeer en vervoer

Veel ouders en bezoekers zullen met de auto komen. De Burgemeester van Esstraat en Ozingastraat zijn ongeschikt om meer verkeersbewegingen te verwerken. Vooral op de haal- en brengmomenten is het enorm druk rond de scholen.

#### Reactie

Er zal een lichte toename zijn van verkeer. Voor wat betreft de scholen zullen de piekmomenten tijdens de breng- en haalmomenten zijn. Het verkeer veroorzaakt door de overige bezoekers zal meer verdeeld zijn over de gehele dag.

Wij gaan er van uit dat er naar aanleiding hiervan geen onaanvaardbare verkeerssituaties zullen ontstaan. Bij het inrichtingsplan voor het MFC zal extra aandacht zijn voor dit aspect.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 5.3 Parkeren

Het is in het bestemmingsplan niet duidelijk hoeveel parkeerplaatsen op eigen terrein van het MFC aangelegd zullen worden. Indien het nodig is om in de openbare omgeving te parkeren zal het grote parkeerproblemen opleveren.

#### Reactie

De criteria voor parkeren komen aan de orde bij een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij in het kader van de parkeernormstelling wordt getoetst aan de Bouwverordening. Het uitgangspunt is in ieder geval dat de voor het MFC benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein van het MFC gerealiseerd dienen te worden.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 5.4 Veiligheid

In geval van een calamiteit is dit terrein slecht bereikbaar voor brandweer, ziekenauto, etc. Ook bij het verlaten van het terrein van het MFC levert vanwege het ingesloten karakter dan mogelijk problemen op bij een eventueel evacuatie van het terrein en MFC.

#### Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan is ook voorgelegd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. De Veiligheidsregio heeft over het MFC geen opmerkingen gemaakt.

In de bouwplanfase zal in het kader van de omgevingsvergunning getoetst worden aan de eisen met betrekking tot de bereikbaarheid van het MFC voor hulpdiensten. Deze eisen zijn opgenomen in de Bouwverordening.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 5.5 Alternatieve locaties

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gedegen onderzoek plaats te vinden naar alternatieve locaties. Een groot aantal reclamanten (24, 26, 27, 28, 29, 30, 37, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 66, 67, 68, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 84, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 101, 102, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 116, 117, 118, 119, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 134, 136, 137, 138, 139 en 140) hebben aangegeven de zwembadlocatie een goed alternatief te vinden.

#### Reactie

In 2007 is onderzoek gedaan naar alternatieve locaties. Hieruit is de locatie Rehoboth als meest geschikt naar voren gekomen, mede omdat de veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond



erop heeft gewezen dat mogelijke effecten door een explosie groter zijn op de zwembadlocatie dan op de Rehobothlocatie. Gelet hierop is er geen aanleiding om opnieuw locatieonderzoek te verrichten.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **6. Reclamant 14**

#### 6.1 Groenstrook grenzend aan perceel aan de noordzijde

Om de vrije ligging van het pand in stand te houden wil reclamant gegarandeerd zien dat deze groenstrook gehandhaafd en bij voorkeur uitgebreid wordt met een strook van 1 tot 2 meter breed over de gehele lengte van de kavel. Als deze groenstrook als 'planschade' door de (deel)gemeente geschonken of in bruikleen gegeven wordt, zal reclamant deze beheren en voorzien van ruime beplanting in de vorm van bomen en struiken (bestemming "Tuin").

#### Reactie

Bij de planvorming van het MFC zal dit aan de orde komen. De stedenbouwkundige heeft het behouden van de groenstrook reeds als aandachtspunt meegegeven aan Woonbron.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 6.2 Hoogte van de nieuwe bebouwing aan het perceel

Graag zou reclamant gegarandeerd zien, dat bebouwing niet hoger zal zijn dan de bestaande bebouwing of lager.

#### Reactie

Aan de kant van de woning van reclamant wordt een maximale bouwhoogte van 12 meter mogelijk gemaakt. Gezien de noodzakelijk te realiseren bruto vloeroppervlakte, en het feit dat een hoogte van 12 meter op dit deel van de locatie acceptabel is, kan niet aan de wens van reclamant tegemoet gekomen worden om het bouwplan te beperken tot de hoogte van omliggende bebouwing (circa 9 meter).

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 6.3 Afstand van de beoogde nieuwe bebouwing tot het perceel

Graag zou reclamant gegarandeerd zien, dat de bebouwingsgrens aan zijn zijde van de MFC locatie niet dichter nadert aan zijn perceel dan de huidige bebouwing.

#### Reactie

De afstand van de huidige bebouwing op de MFC locatie tot aan de perceelsgrens van de woning van reclamant bedraagt gemiddeld 10 meter. De geplande bebouwing zal gesitueerd worden op een afstand van minimaal 10 meter van de perceelsgrens van reclamant. Deze afstand is echter niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen: op de bijlage 4, behorende bij artikel 42.8 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan het bouwvlak aan te passen waarbij de afstand vanaf de perceelsgrens van reclamant tot aan de bebouwing van het MFC minimaal 10 meter is (zie bijlage b).



#### 6.4 Plaatsing van de toe- en uitritten van de MFC locatie

Reclamant wenst dat de toe- en uitritten zodanig geplaatst worden dat de bereikbaarheid van zijn eigen oprit gehandhaafd blijft.

#### Reactie

In de planvorming van het MFC zal hier rekening mee gehouden worden.

#### Conclusie

Wij stellen voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

#### 6.5 Maatregelen om bouwoverlast en – schade te beperken

Reclamant wil dat de volgende maatregelen getroffen worden:

- funderingspalen boren in plaats van heien (feitelijk noodzaak, aangezien vrijwel geen van de omliggende panden onderheid is);
- zwaar bouwverkeer beperken en stringente snelheidsbeperkingen opleggen. Het zou bijvoorbeeld wenselijk zijn om zwaar materiaal in bulk op een locatie aan de rand van het dorp op te slaan en in delen met lichter materiaal naar de bouwlocatie te verplaatsen.

#### Reactie

Deze punten die reclamant aangeeft zijn zaken die ten tijde van de bouw aan de orde komen en worden niet in het bestemmingsplan geregeld. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat schade veroorzaakt door de bouw voor rekening komt van de "bouwer".

Wij raden reclamant aan om dit punt aan te kaarten bij Woonbron.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **7. Reclamant 15**

#### 7.1 Geen noodzaak woningbouw

Voor wat betreft Cornelis van Dijkstraat/Vroomstraat geeft het bestemmingsplan geen argumentatie waarom er extra woningen en of appartementen gecreëerd moeten worden in deze ontwikkellocatie. Gezien het huidige woningoverschot en daarmee gepaard gaande daling van de woningwaarde is er geen duidelijke noodzaak. Voor deze locatie is het beter zich te richten op combineren van voorzieningen en groen of speelruimte voor kinderen. De voorzieningen moeten dan beperkt worden tot 1 laag om een open karakter van het Arie den Arendplein te creëren.

#### Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan met als basis de structuurvisie heeft juist het doel extra woningen te realiseren om het huidige voorzieningenniveau in stand te houden. De wijzigingsbevoegdheid die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen voorziet in de realisatie van een gemengde bestemming. Er wordt dus niet alleen woningbouw mogelijk gemaakt, maar juist een combinatie van woningen, groen, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. De voorzieningen zijn beperkt tot de eerste bouwlaag.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **8. Reclamant 16**

#### 8.1

Reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan mogelijk te maken om vervangende nieuwbouw te realiseren naast het bestaande Havenlicht aan de Velsenaerstraat waar het



gymnastieklokaal gevestigd is. Er wordt gedacht aan 2-3 laags bebouwing langs de Velsenaerstraat en behoud van de algemene ruimten van het huidige pad en het Wijkservicepunt. Met de nieuwbouw kan binnen één complex huisvesting, zorg en verpleging geboden worden aan de oudere bewoners van Pernis.

#### Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 42.6 van de regels deze ontwikkeling al mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **9. Reclamant 17**

#### 9.1 Uitbreiding bedrijventerrein Deijffelbroekselaan

Reclamant geeft aan dat hij niet nabij deze locatie woont, maar dat hij zich kan voorstellen dat de bewoners die er wel in de buurt wonen, last van de bedrijven zullen hebben. Reclamant legt uit dat het gebied nu een groenstrook is die met name fungeert als afscheiding van de achterliggende industrie, waardoor geluidsoverlast wordt vermindert. Maar ook de woonbeleving is beter met een groenstrook voor de deur dan met bedrijfspanden. Daarbij komt ook dat bedrijven overlast geven naar woningen en gaat dit gedeelte van Pernis er bij uitbreiding van het bedrijventerrein op achteruit. De noodzaak om op deze plaats bedrijven te vestigen is er ook niet aangezien er op het bedrijvenpark de Gadering in Hoogvliet nog ruimschoots mogelijkheden zijn.

#### Reactie

Allereerst stellen wij het op prijs dat reclamant de belangen van andere bewoners naar voren brengt. Het betreft hier echter een beperkte uitbreiding van een reeds bestaande bedrijventerrein.

Deze uitbreiding is noodzakelijk om het voor bedrijven een Pernis mogelijk te maken te kunnen groeien en dus in Pernis te kunnen blijven. Daarnaast is het een gegeven dat Pernis in de nabijheid ligt van industrie. Door bebouwing op deze plek zal de geluidsoverlast vanuit de omliggende industrie niet meer worden dan nu het geval is.

De bewoners op dit deel van de Pastoriedijk hebben al zicht op het bestaande bedrijventerrein. Doordat het groen tussen de woningen en de uitbreiding in stand blijft behouden de woningen voor dit deel het 'groene uitzicht'.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **10. Reclamant 22**

#### 10.1 Woonbestemming

Reclamant spreekt zijn dank uit door het als "Wonen" bestemmen van zijn woning (de radarpost). Echter de feitelijke contouren van het privépleintje op dit adres zijn iets ruimer dan in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Reclamant verzoekt de bestemming "Wonen" van toepassing te doen zijn op het feitelijke perceel en niet strikt op het kadastrale bezit, anticiperend op een ooit door reclamant in te dienen verzoek aan de gemeente om de betreffende stroken aan te mogen kopen.

#### Reactie

Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan komt de bestemmingsvlek "Wonen" voor de radarpost overeen met het kadastrale bezit van reclamant. Omdat we het vanuit stedenbouwkundig oogpunt belangrijk vinden dat het karakter van de voormalige radarpost



behouden blijft stellen wij u voor om de bestaande bebouwing met een bouwvlak op de verbeelding op te nemen (zie bijlage b).

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 10.2 Horecabestemming

Reclamant heeft problemen met het in leven roepen van een horecabestemming ten zuidoosten van zijn perceel op 11 meter afstand. Met name zodra de nachten zwoeler worden leidt dit tot overlast rond sluitingstijd van de horeca. Dit is tevens ten nadele van de vrije en open ligging van het pand. Bovendien betreft het hier een oud voornemen dat is achterhaald doordat de bedoelde horeca inmiddels in de woontoren is ingepland.

#### Reactie

Op basis van het geldende bestemmingsplan is al een horecabestemming mogelijk nabij de woning van reclamant. Horeca op deze plek is nog steeds gewenst.

Op basis van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland is bepaald dat binnen 40 meter (veiligheidszone externe veiligheid) vanaf de Nieuwe Maas geen nieuwe bebouwing is toegestaan. Omdat de huidige horecabestemming binnen deze zone van 40 meter is gesitueerd is deze bestemming ongeveer 20 meter naar het zuiden verschoven, waardoor deze 4 meter dichterbij de zijgevel van de woning van reclamant is komen te liggen. De nu bestemde situatie is dus niet wezenlijk anders dan de huidige situatie. Het bouwvlak voor de toekomstige horeca is zodanig gesitueerd zodat het terrasgedeelte zover mogelijk van de woning af komt te liggen.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 10.3 Horeca: plankaart niet duidelijk

Reclamant geeft tevens aan dat de bedoeling van de tweedeling van het ingetekende vak voor horeca niet duidelijk is. Het is niet duidelijk welke beperkingen gelden op het deel waar geen bouwhoogte is aangegeven.

#### Reactie

Met de tweedeling wordt aangegeven welk deel van het vlak bebouwd mag worden, het zogenaamde bouwvlak, en welk deel niet. In dit geval is het bouwvlak het gedeelte waarvoor op de plankaart een maximale bouwhoogte van 4 is opgenomen. Het deel waarvoor geen bouwhoogte is bepaald mag niet bebouwd worden. In artikel 12 van de regels is dit niet duidelijk geformuleerd.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met de volgende toevoeging aan artikel 40 van de regels:  
Er mag slechts gebouwd worden binnen het bouwvlak zoals weergegeven op de plankaart.

#### 10.4 Bouwhoogte

Reclamant geeft aan dat de op de plankaart weergegeven maximale bouwhoogte van 15 meter niet in overeenstemming is met de feitelijke hoogte van 17,10 meter en dat er in het geldende bestemmingsplan geen maximale bouwhoogte is vastgesteld. Met het oog op de wens van reclamant om in de toekomst een serre te realiseren verzoekt reclamant een minimale bouwhoogte van 19,10 meter op te nemen. De mogelijke serre fungeert dan als compensatie voor het gebrek aan privé buitenruimte en biedt mogelijkheden tot het thans niet in gebruik zijnde dakterras. Door een herschikking van functies binnen het gebouw kan het pand meer leeftijdbestendig worden ingericht.



### Reactie

Wij hebben er geen bezwaren tegen dat de bouwhoogte wordt verhoogd naar maximaal 19,10 meter en dit af te ronden naar 19,5 meter.

### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door op de verbeelding voor de radarpost (Pernisse Hoofd 15) een maximale bouwhoogte van 19,5 meter op te nemen.

### 10.5 Hoogbouw

Tenslotte geeft reclamant aan dat zijn huis letterlijk in de schaduw ligt van de nabijgelegen woontoren. Hij heeft kennisgenomen van de wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Madroelpark en hij neemt aan dat hoogbouw hier ook tot de mogelijkheden behoort. Het invoeren van een maximum bebouwingshoogte voor zijn perceel dient zijns inziens dan ook geen stedenbouwkundig doel.

### Reactie

Op de locatie Madroelpark is gekozen voor de realisatie van laagbouwoningen om het tuindorpkarakter te behouden. Wel is de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van maximaal twee hoogteaccenten met een maximale hoogte van 18 meter. Anders dan reclamant veronderstelt geldt voor de locatie Madroelpark dus ook een hoogtebeperking.

### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **11. Reclamanten 33 en 34**

### 11.1 Vermindering woon- en leefklimaat

Reclamanten geven aan dat met de komst van het MFC het open en groene uitzicht vanuit hun woning verdwijnt. Tevens zal een vermeerdering van het aantal verkeersbewegingen ontstaan door de al smalle Ozingastraat en zal de parkeerdruk in de omgeving verhoogd worden. Vanwege het gebruik gedurende een groot deel van de dag zullen ze een hoge geluidsbelasting ondervinden. Reclamanten stellen dat door het mogelijk verdwijnen van het achterpad, zij hun woningen alleen nog aan de voorkant kunnen verlaten, waardoor het veiligheidsgevoel vermindert.

### Reactie

Aan de locatiekeuze voor het MFC is een uitgebreid onderzoek vooraf gegaan en hieruit is deze locatie als de meest geschikte naar voren gekomen. Daarbij hebben milieutechnische afwegingen een grote rol gespeeld.

Er zal een lichte toename zijn van verkeer. Voor wat betreft de scholen zullen de piekmomenten tijdens de breng- en haalmomenten zijn. Het verkeer veroorzaakt door de overige bezoekers zal meer verdeeld zijn over de gehele dag. De hoofdontsluiting naar het MFC zal geprojecteerd worden via de Burgemeester van Esstraat.

Wij gaan er van uit dat er naar aanleiding hiervan geen onaanvaardbare verkeerssituaties zullen ontstaan. Bij het inrichtingsplan voor het MFC zal extra aandacht zijn voor dit aspect.

### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 11.2 Waardevermindering onroerend goed

Reclamanten zijn bezorgd dat door de ontwikkeling van een MFC hun onroerend goed in waarde zal verminderen. Bij doorgang van deze ontwikkeling zullen zij een planschadeclaim indienen.



### Reactie

Reclamanten kunnen een planschadeclaim indienen als zij van mening zijn dat door de bestemmingswijziging waardevermindering ontstaat van hun onroerend goed. Deze ingediende claims zullen worden beoordeeld door een planschadecommissie.

### Conclusie

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

## **12. Reclamant 35 Woonbron**

Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende ruimte biedt om invulling te geven aan de gebiedsafspraken met betrekking tot woningbouw op de Sagijsstraat en Vermaetweg zoals afgesproken met gemeente, deelgemeente en Woonbron. Reclamant verzoekt om voor deze locaties ruimere maten en rooilijnen op te nemen.

### Reactie

Het verzoek van reclamant om genoemde locaties, waarvoor nog geen concrete plannen zijn, mee te nemen in het bestemmingsplan is pas na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt. Het opnemen van ruimere maten voor deze locaties betekent dat er nieuwe milieuonderzoeken gedaan moeten worden. Tevens is in deze situatie voor beide locaties een hogere waarde besluit in het kader van de Wet geluidhinder nodig. Een hogere waarde besluit dient tegelijkertijd met een ontwerpbestemmingsplan terinzage gelegd te worden. Nu de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan al heeft plaatsgevonden, is het niet mogelijk om deze ontwikkelingen mee te nemen. Zodra sprake is van een concreet bouwplan voor deze locaties, kan reclamant een verzoek indienen bij de gemeente voor een projectbestemmingsplan/omgevingsvergunning.

### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **13. Reclamant 36 Stichting Welzijn Pernis**

### 13.1 Oorspronkelijke doelstellingen MFC

Reclamant legt uit dat de oorspronkelijke doelstellingen (scholen, welzijn, peuterspeelzaal, kinderopvang, gymzaal, verenigingen) voor het MFC anders waren dan wat het nu is. Reclamant wil dat er een MFC komt waarin alle uitgangspunten en doelstellingen gehaald worden.

### Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de ontwikkeling van het MFC. Hierbij kan de huidige bestemmingen gewijzigd worden naar een maatschappelijke bestemming. Binnen deze bestemming zijn de door reclamant genoemde functies mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan kan deze functies echter niet afdwingen.

### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 13.2 Buurthuis aan de Ring 15

Reclamant vindt het opvallend dat de buurthuis aan de Ring 15 in het ontwerpbestemmingsplan niet als ontwikkellocatie is opgenomen. Reclamant wil graag dat voorkomen wordt dat het pand verpauperd wordt nadat het buurthuis verhuist naar het MFC.





### Reactie

Voor de planperiode van 10 jaar is er geen zicht op een ontwikkeling op deze locatie. Nadat de buurthuis verhuist, kan hier een andere maatschappelijke functie gevestigd worden.

### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **14. Reclamant 131**

### 14.1 Duidelijkheid over het programma

Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan de realisatie van een MFC voor maximaal 6000 m<sup>2</sup> is opgenomen en dat in het verslag van de informatiebijeenkomst MFC van 13 april 2011 een programma van 6236 m<sup>2</sup> is opgenomen. Gezien het feit, dat de locatie al te krap is voor het programma, wil reclamant hier duidelijkheid over.

### Reactie

Het programma dat tijdens de informatieavond MFC is gepresenteerd is inclusief buitenspeelruimte. Het maximale programma van 6.000 m<sup>2</sup> dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen duidt op het bruto vloeroppervlakte van het gebouw, dus exclusief buitenruimte.

### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 14.2 Grote aantal bezoekers

Het grote aantal bezoekers zal een enorme invloed hebben op de verkeersstromen, het geluid van o.a. startende en rijdende auto's, het aantal mensen dat daar verblijft en er kunnen parkeerproblemen ontstaan.

### Reactie

Er zal een lichte toename zijn van verkeer. Voor wat betreft de scholen zullen de piekmomenten tijdens de breng- en haalmomenten zijn. Het verkeer veroorzaakt door de overige bezoekers zal meer verdeeld zijn over de gehele dag. Wij gaan er van uit dat er naar aanleiding hiervan geen onaanvaardbare verkeerssituaties zullen ontstaan. Bij het inrichtingsplan voor het MFC zal extra aandacht zijn voor dit aspect.

### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 14.3 Mening burgers

Reclamant geeft aan dat hij als ouder diverse malen heeft geuit, dat hij de voorkeur geeft aan aparte locaties. Er komen teveel functies op een klein gebied en er is weinig ruimte voor groen. Hierdoor komen er veel dubbelfuncties, zoals het schoolplein, dat ook marktplein en parkeerplein wordt.

### Reactie

De betreffende scholen hebben reeds het besluit genomen om zich te vestigen binnen het MFC. Het ontwerpbestemmingsplan maakt dit planologisch mogelijk.

### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 14.4 Financiële haalbaarheid

Reclamant vindt de financiële haalbaarheid van het MFC problematisch.



### Reactie

Wij hebben geen aanleiding om te twifelen aan de financiële haalbaarheid van dit plan.

### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 14.5 Te geringe afstand

Wij krijgen naast onze tuin, waar nu tientallen populieren staan een enorm gebouw. De rooilijn ligt op circa 2 meter tot de perceelsgrens. Dit is een veel te geringe afstand, gelet op de bouwhoogte van 7 resp. 12 meter.

### Reactie

Tussen het huis van reclamant en de MFC locatie is de gereformeerde kerk gelegen. Voor de bebouwing van het MFC is naast de kerk een bouwhoogte van maximaal 7 meter toegestaan. De kerk zelf heeft een grotere hoogte.

### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren. Ter verduidelijking stellen wij voor om het bouwvlak aan te passen op de kaart behorende bij artikel 42.8 van de planregels, zodat de minimale afstand tot bestaande bebouwing duidelijk wordt (zie bijlage b).

#### 14.6 Bebouwing binnenterrein Pastoriedijk-Ozingastraat

Ook maakt het ontwerpbestemmingsplan bebouwing mogelijk op het binnenterrein Pastoriedijk-Ozingastraat. Wij verwachten problemen met oppervlaktewater, als dit niet gecompenseerd wordt op de locatie zelf en is waarschijnlijk, dat ook de vogels en dieren uit onze tuin verdwijnen.

### Reactie

Woningbouw op de locatie binnenterrein Pastoriedijk-Ozingastraat was in het concept ontwerpbestemmingsplan opgenomen als wijzigingsbevoegdheid maar is in het ontwerpbestemmingsplan komen te vervallen.

### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 14.7 Geluidsoverlast

Door de grote aantallen mensen die daar tegelijkertijd kunnen verblijven zal veel geluidsoverlast zijn. Wij vragen ons af of de ontwikkelaars hier rekening mee gehouden hebben bij de te verkrijgen vergunningen. Het gaat ons niet om geluid van scholen gedurende de openingstijden, maar van andersoortige activiteiten zoals verhuur voor avondcursussen, verenigingen, feesten e.d.

### Reactie

De meeste van de circa 33 verenigingen in Pernis organiseren hun activiteiten en bijeenkomsten al op deze locatie, namelijk in de verenigingsgebouwen het Rehoboth en het Gereformeerde Jeugdgebouw. Ook de amateur muziek- en toneeluitvoeringen maken hier al gebruik van. Wij verwachten dan ook dat de geluidsoverlast niet meer zal zijn dan nu het geval is.

Bij het opstellen van het wijzigingsplan zal rekening gehouden worden met de situering van gebouwen, zodanig dat de geluidsoverlast zoveel mogelijk wordt beperkt. Het uitgangspunt is dat de toegang tot de gebouwen waar de avondactiviteiten zullen plaatsvinden, aan de Burgemeester van Esstraat gesitueerd wordt, zodat het binnenterrein ontlast wordt.



### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 14.8 Meer verkeersbewegingen

Onze straat, de Pastoriedijk, is niet geschikt om meer verkeersbewegingen te verwerken. Een in- en uitrit naar het terrein via de Pastoriedijk is dan ook niet wenselijk. Ook is er sprake van een langzaamverkeersverbinding langs de kerk tot het MFC. Hierdoor is de kans groot, dat dit gedeelte van de Pastoriedijk als afzetplaats gebruikt gaat worden voor volwassenen en kinderen die met de auto gebracht worden. Of als alternatieve parkeerlocatie terwijl er al onvoldoende parkeergelegenheid is voor de bewoners.

### Reactie

Een in- en uitrit naar het MFC via de Pastoriedijk voor autoverkeer is niet aan de orde. De hoofdontsluiting naar het MFC zal geprojecteerd worden via de Burgemeester van Esstraat.

### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren

#### 14.9 Waardevermindering en schade woning

Reclamant is bang voor een flinke waardevermindering door deze planologische ontwikkeling. Tevens vreest reclamant voor schade aan hun onroerend goed door bouwverkeer en door extreem bouwen in de nabijheid. Indien dit bestemmingsplan doorgaat, zal reclamant een schadeclaim indienen bij de gemeente.

### Reactie

Reclamant kan een planschadeclaim indienen als hij/zij van mening is dat door de bestemmingswijziging waardevermindering ontstaat van zijn/haar onroerend goed. Deze ingediende claim zal worden beoordeeld door een planschadecommissie.

Met betrekking tot schade die reclamant verwacht ten tijde van de bouw kan gemeld worden dat dit zaken betreffen die voor rekening komen van de "bouwer".

Wij raden reclamant aan om dit punt aan te kaarten bij Woonbron.

### Conclusie

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

#### 14.10 Het handhaven van het bestaande voorzieningenniveau

Het handhaven van het bestaande voorzieningenniveau is als argument gebruikt voor het verkrijgen van de ISV3 gelden. Het is een stukje in de toekomst kijken en wordt door ons betwijfeld. Zonder MFC is het inwonertal al stijgende.

### Reactie

Voor Pernis wordt gestreefd naar een inwonersaantal van ca. 5000 inwoners (nu ca. 4.800 inwoners). Om dit doel te bereiken zullen er woningen in Pernis gerealiseerd moeten worden die goed aansluiten op de woonwensen van mensen die in Pernis willen (blijven) wonen. In eerste instantie werd de Madroellocatie aangewezen om alle woningbouw te realiseren. Gedurende het LOGO-traject werd duidelijk dat de wens van betrokkenen bij het LOGO-traject, waaronder bewoners, was om het tuindorpkarakter te behouden en om ook woningbouw mogelijk te maken op inbreidingslocaties binnen de ring van Pernis i.p.v. alle nieuw te bouwen woningen op Madroelpark te realiseren. De ontwikkeling van het MFC zorgt ervoor dat er locaties vrijkomen binnen de ring van Pernis die voor woningbouwontwikkeling ingezet kunnen worden.

### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



#### 14.11 Beeldbepalend object

Het gereformeerd jeugdhuis Vox Humana en "dokterhuis" zijn beeldbepalende objecten. De intentie is om het straatbeeld van de Burgemeester van Esstraat onveranderd te laten. Toch lezen wij in het verslag van de informatiebijeenkomst MFC van 13 april 2011, dat het gereformeerd jeugdhuis op de slooplijst staat en dat van het "dokterhuis" alleen de gevel gespaard zal worden. Dit is tegenstrijdig en is het onmogelijk om een beeld te krijgen bij dit plan. Wij willen hier graag duidelijkheid over en voor ons is het belangrijk dat dit karakteristieke stukje Pernis behouden blijft.

#### Reactie

Met de intentie om het straatbeeld aan de Burgemeester van Esstraat onveranderd te laten wordt bedoeld dat ernaar gestreefd wordt om het nieuwe plan zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de huidige uitstraling aan de Burgemeester van Esstraat. Enerzijds door de intentie de voorgevel van het doktershuis (Burg. van Esstraat 40) te handhaven en op te nemen in het nieuwe plan, anderzijds door de nieuwe bebouwing aan te laten sluiten op de kleinschaligheid en uitstraling van de omliggende bebouwing.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 14.12 Verkeer en vervoer

Zodra een bus, vuilniswagen of vrachtwagen door de Burgemeester van Esstraat, Ozingastraat of Pastoriedijk rijdt, staat het verkeer hier vast. Veel ouders gebruiken de auto om kinderen te brengen en te halen. Deze breng- en haalmomenten brengen een hoeveelheid verkeer met zich mee waar deze straten niet op berekend zijn, met als gevolg dat het verkeer vastloopt.

#### Reactie

Met het realiseren van het MFC zal er lichte toename zijn van verkeer. Voor wat betreft de scholen zullen de piekmomenten tijdens de breng- en haalmomenten zijn. Het verkeer veroorzaakt door de overige bezoekers zal meer verdeeld zijn over de gehele dag. Wij gaan er van uit dat er naar aanleiding hiervan geen onaanvaardbare verkeerssituaties zullen ontstaan. Bij het inrichtingsplan voor het MFC zal extra aandacht zijn voor dit aspect.

Een in- en uitrit naar het MFC via de Pastoriedijk voor autoverkeer is overigens niet aan de orde. De hoofdonsluiting naar het MFC zal geprojecteerd worden via de Burgemeester van Esstraat.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 14.13 Locatiekeuze

Ten tijde van de locatiekeuze vielen diverse locaties af vanwege milieueisen en regels. Nu zijn er door het stap 3-besluit en/of hogere waarden besluit meer mogelijkheden om projecten te realiseren op plaatsen waar milieuregels dat belemmeren. Dit is niet meegenomen in de onderzoeken van alternatieve locaties en daardoor is de beslissing voor de MFC locatie op onjuiste gronden genomen. Wij menen, dat de alternatieve locaties opnieuw moeten worden onderzocht.

#### Reactie

In 2007 is onderzoek gedaan naar alternatieve locaties. Hieruit is de locatie Rehoboth als meest geschikt naar voren gekomen, mede omdat de veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond erop heeft gewezen dat mogelijke effecten door een explosie groter zijn op de



zwembadlocatie dan op de Rehobothlocatie. Gelet hierop is er geen aanleiding om opnieuw locatieonderzoek te verrichten.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 14.14 Oppervlaktewater

De bebouwing van het MFC bedraagt ruim 6000 m<sup>2</sup> en moet gecompenseerd worden met de aanleg van 10% van die hoeveelheid aan wateroppervlak. Reclamant vraagt zich af, hoe deze compensatie te realiseren op de toch al te krappe locatie of elders binnen Pernis gezien de overige verharding en watergangen van 10.823 m<sup>2</sup> die gecompenseerd moeten worden. Reclamant vindt dat er gecompenseerd moet worden op de locatie zelf.

#### Reactie

In paragraaf 5.4.1 van de plantoelichting is aangegeven dat 3.976 m<sup>2</sup> extra water moet worden aangelegd. Het is niet verplicht om dit op de ontwikkellocatie te doen, maar bij voorkeur wel in hetzelfde peilgebied. De watercompensatie kan worden uitgevoerd door het aanleggen van nieuwe watergangen, maar ook door het verbreden van bestaand water. Als aanleg van watercompensatie binnen het peilgebied niet mogelijk is, kan, in overleg met het waterschap, er voor worden gekozen de watercompensatie in een lager peilgebied uit te voeren.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte om de watercompensatie te realiseren.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 14.15 Zwembadlocatie

Ten tijde van de locatiekeuze viel de zwembadlocatie af mede vanwege het groepsrisico met butadieen. Nu is het groepsrisico van Shell Pernis verantwoord en daardoor is de beslissing voor de MFC locatie ook op dit punt op onjuiste gronden genomen. Wij menen dat de zwembadlocatie opnieuw moet worden onderzocht.

#### Reactie

De zwembadlocatie is ten tijde van de locatiekeuze komen te vervallen, mede omdat de veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond erop heeft gewezen dat mogelijke effecten door een explosie groter zijn op de zwembadlocatie dan op de Rehobothlocatie. Dit staat los van het groepsrisico vanwege de butadieenopslag van de Shell. Er is geen aanleiding om opnieuw locatieonderzoek te verrichten.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 14.16 Flora en fauna

Wij zijn het niet eens met de conclusie in paragraaf 6.9 van de plantoelichting dat er geen beschermde soorten zijn aangetroffen. Kijkend naar alleen de dieren die in onze tuin en in die van de buren voorkomen, een grote verscheidenheid aan vogels, vleermuizen, egels, padden en salamanders lijkt het ons onwaarschijnlijk dat deze niet voorkomen op het binnenterrein Rehoboth en ASZV. Wij vinden dat de quickscan onvoldoende is en dat er nader onderzoek moet komen.

#### Reactie

In het kader van dit bestemmingsplan is een ecologisch onderzoek naar flora en fauna uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn geen beschermde soorten aangetroffen in Pernis waarvoor op basis van de Flora- en faunawet een ontheffing moet worden aangevraagd. Omdat in Pernis wel geschikte leefgebieden voor een aantal beschermde soorten aanwezig



zijn is het voorkomen van deze soorten niet uit te sluiten. Om deze reden is in de bouwplanfase nader onderzoek nodig naar het voorkomen van beschermde soorten. De aanwezige natuurwaarden leveren geen beperkingen of randvoorwaarden op voor de ruimtelijke ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 14.17 Sociale veiligheid en leefbaarheid

In hoofdstuk 7 staat het volgende: "Bij de delen binnen het plangebied die conserverend van aard zijn, zal het zo nodig verbeteren van de sociale veiligheid en leefbaarheid vooral uitgevoerd moeten worden via beheermaatregelen".

Wij begrijpen niet wat met beheermaatregelen bedoeld wordt en vragen u dit uit te leggen.

#### Reactie

Een beheermaatregel is bijvoorbeeld het beheer van de openbare ruimte of groen. Ook kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het overzichtelijk houden van de fiets- en wandelpaden.

#### Conclusie

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

De volgende reclamant heeft een mondelinge zienswijze ingediend.

### **16. Reclamant 142**

#### 16.1 Te korte afstand

Reclamanten hebben er bezwaar tegen dat op de locatie Vermaetweg woonwarkunits worden mogelijk gemaakt. Het gaat hun niet om de woningen maar om de bedrijven die daar komen. Reclamanten geven aan dat er maar 2,5 meter afstand zit tussen hun woning en de locatie. Hierdoor gaat hun privacy verloren.

#### Reactie

Er ligt nog geen concreet bouwplan voor deze locatie maar het is de bedoeling dat de nieuwe bebouwing op minimaal 14 meter van aangrenzende bestaande bebouwing gesitueerd zal worden. In het ontwerpbestemmingsplan is hier niets over geregeld.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door op de verbeelding een bouwvlak op te nemen, waarmee bebouwing op een minimale afstand van de bestaande bebouwing gerealiseerd dient te worden (zie bijlage b).

#### 16.2 Geluidsoverlast

Tevens maken reclamanten zich zorgen over de geluidsoverlast en verkeersoverlast van de bedrijven die er komen.

Zij hebben het huis gekocht voor de rust, met de komst van de metro is dit al veel minder geworden, aan de ene kant door de metro zelf en aan de andere kant door het verkeer dat de metro trekt, bijvoorbeeld de bus die een halte heeft bij het metrostation. Met de ontwikkeling aan de Vermaetweg wordt onze rust nog minder.

#### Reactie

Op deze locatie zijn echter slechts de lichte categorie bedrijven (maximaal categorie 2 van de bedrijvenlijst) mogelijk gemaakt tot een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>. Het gaat hier dus om kleinschalige bedrijven aan huis. Wij gaan ervan uit dat zich ten gevolge van deze ontwikkeling hier geen onaanvaardbare geluidssituaties zullen voordoen.



### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 16.3 Schade tijdens de bouw

Een andere zorg is dat onze woning tijdens de bouw veel schade op zal lopen in de vorm van scheuren. Het is een huis uit 1925. Tijdens de bouw van de metro hebben we al veel schade gehad. Het heeft ons heel veel geld en tijd gekost om die schade te herstellen. We maken ons zorgen dat dat nu weer gaat gebeuren en dat de schade die we dan weer oplopen zo groot is dat het niet meer te herstellen is.

### Reactie

Deze punten die reclamant aangeeft zijn zaken die ten tijde van de bouw aan de orde komen en worden niet in het bestemmingsplan geregeld. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat schade veroorzaakt door de bouw voor rekening komt van de "bouwer".

Wij raden reclamant aan om dit punt aan te kaarten bij Woonbron.

### Conclusie

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

## **Aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen**

### Regels

- 3.1 In artikel 11 ("Groen") nieuw lid toevoegen bij 11.1: Ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'opslag' is opslag ten behoeve van bedrijven toegestaan, met dien verstande dat wanneer de opslag ten behoeve van bedrijven in zijn geheel niet meer aanwezig is, deze niet meer is toegestaan".  
Aan artikel 11.2 toevoegen nieuw: gebouwen ten behoeve van opslag, met een gezamenlijk b.v.o. van 550 m<sup>2</sup>, met een hoogte van maximaal 6 meter voor 280 m<sup>2</sup> b.v.o. en maximaal 4 meter voor de overige gebouwen.
- 4.12 In artikel 42.8.1 (wro-zone-wijzigingsgebied – 8) van de regels toe te voegen na "Maatschappelijk-1: "met dien verstande dat 'andere gezondheidszorggebouwen' zoals vermeld in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder zijn uitgesloten".
- 10.3 Toevoegen aan artikel 40 "Algemene bouwregels" een nieuw lid 40: "**Bouwvlak:** Indien voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, komen uitsluitend de gronden binnen het bouwvlak voor bebouwing in aanmerking."

### Verbeelding (bijlage b )

- 1.1 *Aanpassing van bijlage 4, kaart behorende bij artikel 42.8 (wro-zone-wijzigingsgebied-8), waardoor de tuin van Pastoriedijk 352 geen onderdeel meer uitmaakt van de wro-zone-wijzigingsgebied-8 (zie bijlage b onder 1);*
- 3.2 Het "Stolkterrein" op de verbeelding in zijn geheel de bestemming "Groen" te geven, met een functieaanduiding 'opslag' ten behoeve van bedrijven (zie bijlage b onder 3).
- 10.4 Het opnemen van een bouwhoogte van maximaal 19,5 meter voor de woning gelegen aan de Pernisse Hoofd 15 (radarpost).
- 10.6 Opnemen van een bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen - 1' (zie bijlage b onder 2).



10.7 Opnemen van de bestemming 'Wonen' bij de Pastoriedijk 338 (zie bijlage b onder 4).

4.9, 6.3, 14.5, 16.1 Aanpassing van bijlage 4, kaart behorend bij artikel 42.8 (wro-zone-wijzigingsbevoegdheid - 8) (zie bijlage b onder 1).

### Toelichting

Naar aanleiding van de aanpassingen in de regels en de verbeelding wordt voorgesteld de toelichting hierop aan te passen en te actualiseren.

## **Ambsthalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan**

### Regels

- A1 Hernummeren regels naar aanleiding van het voorstel aanpassingen.
- A2 Bij artikel 5 "Bedrijf - Nutsvoorziening" schrappen: 5.2.3 lid b: bouwwerken mogen niet groter zijn dan 80 m<sup>3</sup>.
- A3 Bij artikel 7 "Cultuur en ontspanning - Kinderboerderij" toevoegen bij 7.2.3 onder a: *met dien verstande dat erfafscheidingen niet hoger mogen zijn dan 2 meter.*
- A4 Bij artikel 8 "Cultuur en ontspanning - Speeltuin" toevoegen bij 8.2.3 onder a: met dien verstande dat erfafscheidingen niet hoger mogen zijn dan 2 meter.
- A5 Bij artikel 9 "Gemengd - 1" onder lid 9.3.2 de tekst vervangen door: "Geluidsgevoelige maatschappelijke functies (in de zin van de Wet geluidhinder) zijn niet toegestaan."
- A6 Bij artikel 10 "Gemengd - 2" onder 10.3.3 de tekst vervangen door: "Geluidsgevoelige maatschappelijke functies (in de zin van de Wet geluidhinder) zijn niet toegestaan."
- A7 Bij artikel 10 "Gemengd - 2" toevoegen 10.3.4
- 10.3.4 Afwijken van de gebruiksregels**
- Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het gebruik afwijken van het bepaalde in lid 1 sub b terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.
- A8 Toevoegen "Gemengd - 3" (nieuw), om verruiming van bestemming mogelijk te maken op de locatie "Kantoorlocatie metrohalte" (aan de Lombardijseweg).

## **Artikel Gemengd - 3**

### **1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. kantoren,
- b. bedrijven, tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorend bij deze regels, met uitzondering van de bedrijven genoemd onder 501, 502, 503, 504 (handel in auto's en motorfietsen, reparatie-en servicebedrijven), met het daarbij behorende erf en werkterrein,
- c. Het gezamenlijk bvo bedraagt maximaal 3.500 m<sup>2</sup>.
- d. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden;
- e. Waarde - Archeologie - 2, voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- f. Waarde - Archeologie - 3, voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;





- g. Waterstaat - Waterkering, voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

## **2 Bouwregels**

### *10.2.1 Algemeen*

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

### *10.2.2 Medebestemming*

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor Waarde - Archeologie - 2 en/of Waarde - Archeologie - 3 en/of Waterstaat - Waterkering, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming(en) mede van toepassing.

## **3 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het gebruik afwijken van het bepaalde in lid 1 sub b terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

- A9 Bij artikel 11 "Groen" toevoegen bij 11.2.1 onder a: speeltoestellen.
- A10 Bij artikel 13 "Kantoor" onder lid a schrappen: 'met dien verstande t/m toegestaan' en toevoegen: 'met de daarbij behorende voorzieningen zoals erf, parkeervoorzieningen, groen en water'.
- A11 Bij artikel 18 "Sport" 18.1 onder a tekst vervangen door: sportvelden en speelterreinen, met bijbehorende voorzieningen zoals erf, parkeerterrein en waterlopen;
- A12 Bij artikel 19 "Sport - Manege" bij 19.2.3 toevoegen: het maximum bebouwingspercentage bedraagt 14.
- A13 Bij artikel 20 "Sport-Zwembad" onder 20.1 lid a toevoegen: groen, parkeerterrein, waterlopen.
- A14 Bij artikel 21 "Tuin" bij 21.2.3 onder k toevoegen: met uitzondering van erfafscheidingen in de voortuin, waar een hoogte is toegestaan van maximaal 1 meter.
- A15 Bij artikel 28 "Wonen" bij 28.2 toevoegen nieuw lid c: "Op de locatie Pastoriedijk 55 zijn maximaal 6 woningen toegestaan".
- A16 Bij artikel 28 "Wonen" bij 28.2 toevoegen nieuw lid d: "Op de locatie 'woning Uiterdijk' is maximaal 1 woning toegestaan".
- A17 Bij artikel 29 "Wonen-1" bij 29.2.3 onder b toevoegen: met uitzondering bij de voortuinen waar een erfafscheiding is toegestaan van maximaal 1 meter.
- A18 Bij artikel 29 bij 29.3 onder a 'werkactiviteiten' vervangen door 'bedrijven tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorend bij deze regels, met uitzondering van de bedrijven genoemd onder 501, 502, 503, 504 (handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven),'
- A19 Bij artikel 42.1 "wro-zone – wijzigingsgebied - 1" onder 42.1.1 toevoegen bij wijzigen in de bestemmingen: de bestemmingen: 'Tuin', "Verkeer-Verblijfsgebied", "Water".



- A20 Bij artikel 42.1 “wro-zone – wijzigingsgebied - 1”onder 42.1.2 schrappen: lid e.
- A21 Bij 42.1.2 onder b schrappen: ter plaatse van de op de kaart in bijlage 4 aangegeven aanduiding ‘sba-ha’ ” .
- A22 Bij artikel 42.3 “wro-zone-wijzigingsgebied - 3” onder 42.3.1 toevoegen bij wijzigen in de bestemmingen: de bestemmingen: “Tuin” en “Verkeer-Verblijfsgebied”,
- A23 Bij artikel 42.3 “wro-zone-wijzigingsgebied - 3” bij 42.3.2 onder c de ‘Burgemeester Beyenstraat’ vervangen door ‘Ozingastraat’.
- A24 Bij artikel 42.4 “wro-zone – wijzigingsgebied – 4”: “Gemengd – 3” wordt vervangen door “Gemengd – 4”.
- A25 Bij artikel 42.5 “wro-zone - wijzigingsgebied – 5” bij 42.5.1 toevoegen bij wijzigen in de bestemmingen: “Tuin”, “Wonen- Bijzonder woongebouw” en “Verkeer - Verblijfsgebied”.
- A26 Bij artikel 42.6 “wro-zone - wijzigingsgebied - 6” bij 42.6.1 toevoegen bij wijzigen in de bestemmingen:de bestemmingen: “Tuin”, “Verkeer - Verblijfsgebied”, “Gemengd - 1” en “Kantoor”.
- A27 Bij artikel 42.6 “wro-zone - wijzigingsgebied - 6” bij 42.6.2 lid a vervangen door ”de bestemmingen “Kantoor” en “Gemengd -1 lid 9.1 b,c en d zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond”.
- A28 Bij artikel 42.6 “wro-zone – wijzigingsgebied - 6” bij 42.6.2 onder c de ‘12 meter’ vervangen door ‘18 meter’.
- A29 Bij artikel 42.7 “wro-zone – wijzigingsgebied – 7”; tekst vervangen door:  
**Artikel wro-zone - wijzigingsgebied - 7**  
 263.1 Algemeen  
 Ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied - 7" kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming "Detailhandel-Tuincentrum" wijzigen in de bestemmingen "Wonen", "Tuin", "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Groen".  
  
 263.2 Bouwregels  
 Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:  
 a. binnen het wijzigingsgebied mag maximaal 1 woning worden gerealiseerd;  
 b. de maximale bouwhoogte is 6 meter ( één bouwlaag met kap);  
 c. er mag uitsluitend gebouwd worden zoals weergegeven op de kaart in bijlage 5 behorend bij de planregels.
- Voor deze locatie is het afsluiten van een anterieure overeenkomst niet haalbaar gebleken voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Om deze reden wordt hier een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bestemming “Wonen”.
- A30 Toevoegen bijlage 5 (nieuw) bij de planregels, kaart behorende bij “wro-zone-wijzigingsgebied – 7” (zie bijlage b onder A30).
- A31 Bij artikel 42.8 “wro-zone-wijzigingsgebied - 8” onder 42.8.1 toevoegen bij wijzigen in de bestemmingen: de bestemmingen: “Groen”, “Verkeer - Erf”.
- A32 Bij artikel 42.9 “wro –zone – wijzigingsgebied – 9”: aanpassing kaart in bijlage 2 van de planregels (zie bijlage b onder A32).



- A33 Bij artikel 42.10 "wro-zone-wijzigingsgebied - 10" onder 42.10.1 toevoegen bij wijzigen in de bestemmingen: de bestemmingen: 'Tuin', "Verkeer - Verblijfsgebied", "Groen".
- A34 Bij artikel 42.11 "wro-zone-wijzigingsgebied - 11" onder 42.11.1 toevoegen bij wijzigen in de bestemmingen: de bestemmingen: 'Tuin', "Verkeer - Verblijfsgebied", "Groen".
- A35 Toevoegen een nieuw artikel: "Detailhandel – Tuincentrum"
- 1 Bestemmingsomschrijving**  
 De voor "Detailhandel – Tuincentrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- een tuincentrum met de daarbij behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen en –paden, parkeervoorzieningen, groen en water;
  - "Waarde – Archeologie, voor zover de gronde mede als zodanig zijn bestemd.
- 2 Bouwregels**
- 2.1 Algemeen  
 Op de voor "Detailhandel-Tuincentrum" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van in de bestemming passende bouwwerken, zoals kassen, bergingen.
- 2.2 Medebestemming  
 Voorzover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde-Archeologie ", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.
- 2.3 Bebouwingsnormen
- gebouwen mogen niet hoger worden dan 3 meter, bouwwerken geen gebouwen zijnde niet hoger dan 4 meter;
  - Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 10.
- A36 Aanpassing lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij de planregels: schrappen benzineservicestations (nummer 505 in de lijst).

### Verbeelding

- A37 Schrappen van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied – 7" op de locatie 'binnenterrein Pastoriedijk – Ozingastraat'.
- A38 Uitbreiden van de bestemming "Wonen" op de Pastoriedijk 336 (zie bijlage b onder A38).
- A39 Opnemen van een bouwvlak in de woonbestemming van de woning op de Pernisse Hoofd 15 (radarpost) (zie bijlage b onder A39).
- A40 Omdat het tijdig afsluiten van een anterieure overeenkomst niet is gelukt het alsnog omzetten van de ontwikkellocatie aan de G.A. Soetemanweg 2 naar een wijzigingsbevoegdheid en de gronden de bestemming "Detailhandel-Tuincentrum" te geven met de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied - 7 " (wijzigingsbevoegdheid) (zie bijlage b onder A40).
- A41 Bij de sportvelden Deijffelbroekseweg een maximum bebouwingspercentage van 3 opnemen (zie bijlage b onder A41).
- A42 Aanpassen van de bouwhoogte van de locatie 'winkelstrip G.A. Soetemanweg oostzijde' naar 3 meter (zie bijlage b onder A42).
- A43 Bij de sportveld Madroelpark een maximum bebouwingspercentage van 3 opnemen (zie bijlage b onder A43).



### Toelichting

- A44 Naar aanleiding van de ambtshalve voorgestelde aanpassingen in de regels en de verbeelding wordt voorgesteld de toelichting hierop aan te passen.
- A45 Voorgesteld wordt om de tabel "geluidbelasting van industrie op geluidgevoelige locaties" in paragraaf 6.5.4 te vervangen door tabel 5 uit het "Stap 3-besluit Pernis".

### **Ambtshalve aanpassingen in het "Stap 3-besluit Pernis"**

- A46 De tekst in de "Onderbouwing stap 3-besluit Interimwet stad-en-milieubenadering" verduidelijken voor de maatregelen die nodig zijn in het kader van het Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder.
- A47 Op verzoek van de provincie Zuid-Holland extra aandacht schenken in de notitie aan de toepasbaarheid van de zogenaamde dove gevel als maatregel.
- A48 "Stolklocatie" uit alle tabellen en uit de tekst schrappen.
- A49 Naar aanleiding van de voorgenomen bezuinigingen met betrekking tot buslijn 69, het schrappen van de compenserende maatregel ten aanzien van de busverbinding in noordelijke richting, genoemd onder het onderdeel "compenserende maatregelen in de omgeving".
- A50 De naamgeving van de "Onderbouwing stap 3-besluit Interimwet stad-en-milieubenadering" wijzigen naar "Stap 3-besluit Pernis".

### **Samenvattend stellen wij u voor:**

- I. Zienswijze van reclamant 143 niet in behandeling te nemen;
- II. Ter kennisgeving aan te nemen de zienswijzen van de reclamanten onder 1.3, 4.4, 4.14, 6.4, 11.2, 14.9, 14.17 en 16.3;
- III. Gegrond te verklaren de zienswijzen van de reclamanten onder 1.1, 3.1, 4.12, 6.3, 10.3, 10.4, 16.1;
- IV. Alle overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- V. Het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Pernis" vast te stellen overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders;
- VI. Het ter inzage gelegde ontwerp "Stap 3-besluit Pernis" vast te stellen overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders;
- VII. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Op grond van artikel 3 van de Referendumverordening Rotterdam 2007 melden wij u dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan en het besluit tot vaststelling van een stap 3-besluit onderwerp van een referendum kan zijn.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.



Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

A.H.P. van Gils

A. Aboutaleb

Bijlagen:

Bij dit raadsvoorstel horen de volgende bijlagen:

Bijlage a      Lijst met namen en adressen van de reclamanten;

Bijlage b      Voorgestelde wijzigingen van de verbeelding en kaartbijlagen bij de regels.



# Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 september 2011;  
(raadsvoorstel nr. BS11/177);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Interimwet stad-  
en-milieubenadering;

## Besluit:

- I. de zienswijze van reclamant 143 buiten behandeling te laten;
- II. de zienswijzen van de onder 1.3, 4.4, 4.14, 6.4, 11.2, 14.9, 14.17 en 16.3 genoemde reclamanten ter kennisgeving aan te nemen;
- III. de zienswijzen van de onder 1.1, 3.1, 4.12, 6.3, 10.3, 10.4, 16.1 genoemde reclamanten, gegrond te verklaren;
- IV. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- V. het ter inzage gelegde ontwerp "Stap 3-besluit Pernis" vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
- VI. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Pernis", NL.IMRO.0599.BP1009Pernis met bijbehorende ondergronden GBKR\_122561, GBKR\_122562, GBKR\_122563, GBKR\_122564, GBKR\_123561, GBKR\_123562, GBKR\_123563, GBKR\_123564, GBKR\_124561, GBKR\_124562, GBKR\_124563 en GBKR\_124564, in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
- VII. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van dd-mm-jjjj

De griffier,

De voorzitter,

J.G.A. Paans

A. Aboutaleb



De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 september 2011;  
(raadsvoorstel nr. BS11/177);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Interimwet stad-  
en-milieubenadering;

**besluit:**

- I. de zienswijze van reclamant 143 buiten behandeling te laten;
- II. de zienswijzen van de onder 1.3, 4.4, 4.14, 6.4, 11.2, 14.9, 14.17 en 16.3 genoemde reclamanten ter kennisgeving aan te nemen;
- III. de zienswijzen van de onder 1.1, 3.1, 3.2, 4.12, 6.3, 10.3, 10.4, 16.1 genoemde reclamanten, gegrond te verklaren;
- IV. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- V. het ter inzage gelegde ontwerp "Stap 3-besluit Pernis" vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders, met dien verstande dat ambtshalve aanpassing A48 niet wordt overgenomen en de Stolklocatie in de tabellen en de tekst zal worden gehandhaafd.
- VI. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Pernis", NL.IMRO.0599.BP1009Pernis met bijbehorende ondergronden GBKR\_122561, GBKR\_122562, GBKR\_122563, GBKR\_122564, GBKR\_123561, GBKR\_123562, GBKR\_123563, GBKR\_123564, GBKR\_124561, GBKR\_124562, GBKR\_124563 en GBKR\_124564, in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders, met dien verstande dat in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid zal worden opgenomen, luidende:

**Artikel 42.12 wro-zone - wijzigingsgebied – 12**

**Algemeen**

Ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied - 12" kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming(en) wijzigen in een woonbestemming met de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen en ontsluitingspaden en -wegen (zie bijlage kaart met arcering van het gebied).

**Voorwaarden**

Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

- a. binnen het wijzigingsgebied mogen maximaal 12 woningen worden gerealiseerd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter;
- c. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50.

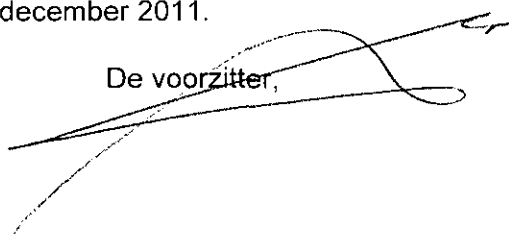
VII. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 december 2011.

De griffier,



De voorzitter,



**Bestemmingsplan Pernis / Stolkterrein  
Verbeelding wro-zone – wijzigingsgebied - 12**

