

Rotterdam, 22 november 2011.

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Zuidwijk".

Aan de Gemeenteraad.

Inleiding

Hierbij bieden wij u ter vaststelling aan het bestemmingsplan "Zuidwijk". Uitgangspunt voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen te actualiseren, terwijl het anderzijds de bedoeling is enige nieuwe, hierna te noemen, ontwikkelingen mogelijk te maken.

Het plangebied wordt – globaal gezien – begrensd door Oldegaarde in het noorden, de Ravenhorst, Drakenburg en Poelenburg in het oosten, het dijklichaam van de voormalige havenspoorlijn in het zuiden en de Zuiderparkweg in het westen. De kerklocatie aan de Slinge 76/78 is buiten het plangebied gelaten, omdat voor deze locatie een projectbestemmingsplan gemaakt is dat inmiddels onherroepelijk is.

Nieuwe ontwikkelingen

Hoewel het plangebied grotendeels conserverend is bestemd, beogen wij met dit bestemmingsplan tevens enige nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, te weten:

- a. sloop/nieuwbouw op diverse locaties in de buurt "Velden" (aangeduid met de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-4) resp. in de buurt "Burgen" (aangeduid met de bestemmingen Woongebied 1 t/m 4);
- b. detailhandel en woningen op de locatie van de huidige sporthal aan de Asterlo;
- c. een keerlus voor de tram ter hoogte van de kruising Kapelburg / Langenhorst;
- d. de aanleg van maximaal 9000 m² wateroppervlak in de voor "Groen" bestemde gronden binnen het peilgebied dat betrekking heeft op de wijk Zuidwijk.
- e. woningen aan de Glinthorst en Drakenstein kunnen een extra bouwlaag krijgen.

Bewonersparticipatie

Bewonersparticipatie heeft plaatsgevonden in het kader van het Masterplan Zuidwijk. Op 18 augustus 2011 heeft de deelgemeente Charlois een voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd, waarbij burgers en maatschappelijke organisaties kennis konden nemen van de nieuwbouwplannen voor de locatie Asterlo.

Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening

Om de hierna genoemde redenen stellen wij u voor geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat: door middel van (toekomstige) gronduitgiften het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder b, van de Wro niet noodzakelijk is en er geen aanvullende eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder c van de Wro noodzakelijk zijn.



Verantwoording groepsrisico externe veiligheid

Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan (in casu een bestemmingsplan) dient het bevoegd gezag een gemotiveerde afweging te maken tussen de risico's van externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan.

Uit onderzoek is gebleken dat ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen via de A15, het binnenstedelijk transport gevaarlijke stoffen over de weg en het transport gevaarlijke stoffen over rail het groepsrisico onder de oriënterende waarde blijft.

Leidingen, langs de zuidkant van rijksweg A15, leveren evenmin belemmeringen op voor de nieuwe ontwikkelingen in het plan.

Advies Veiligheidsregio Rotterdam – Rijnmond (VRR)

Bij brief van 23 december 2010 heeft de VRR advies uitgebracht ten aanzien van de volgende worstcase scenario's:

1. toxisch scenario spoorketelwagon ammoniak op het spoor Waalhaven Zuid – Barendrecht;
2. een BLEVE scenario LPG-tankwagen op de Oldegaarde;
3. een plasbrand scenario tankwagen benzine op de Oldegaarde.

Samengevat luidt het advies als volgt:

1. Bij een toxische wolk ten gevolge van een ammoniak spoorketelwagon geldt dat de zelfredzaamheid van personen vergroot kan worden door (ventilatie-) openingen in gebouwen afsluitbaar te maken en het luchtverversingssysteem te kunnen uitschakelen;
2. Bij een dreigende BLEVE op de Oldegaarde ten gevolge van een LPG-tankwagen dienen gebouwen binnen de 1% letaliteitscontour (230 meter vanaf de Oldegaarde) voorzien te zijn van minimaal één nooduitgang die van de Oldegaarde afgericht is. Alle uitgangen dienen in voldoende mate aan te sluiten aan de bestaande weginfrastructuur.
3. Voor wat betreft een plasbrand met een benzine tankwagen op de Oldegaarde wordt geadviseerd om bij bebouwing binnen de 1% letaliteitscontour (35 meter vanaf de Oldegaarde) ervoor te zorgen dat de gevels en het glasoppervlak gericht naar de Oldegaarde bestand zijn tegen een warmtestralingsflux > 15 kW/m²;
4. Voorziene ontwikkelingen binnen het plangebied dienen te voldoen aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding.

Hieromtrent merken wij het volgende op:

- Ad 1 dit betreft een uitvoeringsaspect, hetgeen niet in een bestemmingsplan geregeld kan worden;
- Ad 2 dit advies is overgenomen en in de planregels verwerkt;
- Ad 3 dit advies komt aan de orde bij de brandpreventieve toets in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen; dit valt buiten het bestek van een bestemmingsplan;
- Ad 4 Uit overleg met de brandweer is gebleken dat de bereikbaarheid van het plangebied voldoende is; het aanrijden is mogelijk van meerdere zijden. Er zijn voldoende en passende opstelplaatsen; de bluswatervoorzieningen voldoen aan de eisen die eraan gesteld worden.

Het groepsrisico blijft in alle gevallen onder de oriënterende waarde; dit geldt zowel voor het spoortransport Waalhaven Zuid – Barendrecht, als voor het wegtransport over rijksweg A15 en het transport gevaarlijke stoffen over de Oldegaarde. De nieuwe



ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, geven geen bijdrage aan het groepsrisico van de rijksweg A15.

Op grond van het bovenstaande adviseren wij u het groepsrisico van zowel het transport van gevaarlijke stoffen over de rail, als over de weg (A15 en binnenstedelijk) aanvaardbaar te achten.

Nieuwe geluidgevoelige situaties

Als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen het vastgestelde besluit hogere waarden geluid voor nieuwe geluidgevoelige situaties, zoals dit besluit door directeur Duurzaam namens ons college is genomen.

Zienswijzenrapportage

Ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang 29 juli 2011 voor een ieder ter inzage gelegd. Na de terinzagelegging bleek evenwel dat het huis-aan-huisblad ("Echo") waarin publicatie zou plaatsvinden niet uitgekomen is op 27 juli 2011. Aangezien publicatie in een dagblad of huis-aan-huisblad wettelijk vereist is (artikel 3.12 Algemene wet bestuursrecht), is de terinzagelegging opnieuw gepubliceerd op 10 augustus 2011, waarna het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 12 augustus t/m 22 september 2011 ter inzage heeft gelegen.

Tezamen met het ontwerpbestemmingsplan hebben de volgende stukken ter inzage gelegen :

1. Luchtkwaliteitsonderzoek Zuidwijk, januari 2011;
2. Quickscan milieu Zuidwijk;
3. Akoestisch onderzoek Zuidwijk, maart 2011;
4. Flora en fauna onderzoek Zuidwijk, 2010;
5. Analyse externe veiligheid Zuidwijk, april 2009;
6. Notitie update analyse externe veiligheid Zuidwijk, september 2010;
7. Advies Veiligheidsregio Rotterdam – Rijnmond d.d. 23 december 2010;
8. Distributie planologisch onderzoek relocatie Albert Heijn;
9. Wateradvies Zuidwijk, april 2009;
10. Masterplan Zuidwijk 2005.

Ontvankelijkheid van de zienswijzen

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan leidde tot de indiening van diverse zienswijzen.

De zienswijzen zijn tijdig ontvangen. Voor zover zij gericht zijn aan een andere instantie dan aan uw raad, stellen wij voor de zienswijzen als aan u gericht te beschouwen.

Samenvatting inhoud zienswijzen plus commentaar

1. Stadsregio Rotterdam, postbus 21051, 3001 AB Rotterdam

Reclamant merkt op in 2010 verzocht te hebben ter hoogte van de locatie Langenhorst – Kapelburg een keerlus op de Carnisselandelijn op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Volgens reclamant wordt in het plan onvoldoende ruimte gereserveerd om de keerlus te kunnen realiseren. Een deel van de grond die daarvoor nodig is heeft de bestemming "Water" gekregen.

Verzocht wordt in het plan alsnog een ruimtelijke reservering op te nemen voor de zogenaamde sobere variant van de keerlus.



Commentaar

Ontkend wordt dat er in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende ruimte gereserveerd wordt voor opnemings van bedoelde keerlus.

In de planregels voor de bestemming "Groen" is als specifieke gebruiksregel opgenomen dat de voor "Groen" bestemde gronden behalve voor groenvoorzieningen, mede mogen worden gebruikt ten behoeve van een keermogelijkheid van de tram ter hoogte van de kruising Kapelburg / Langenhorst.

In tegenstelling tot hetgeen de Stadsregio aangeeft, kan de keerlus zelf geheel aangelegd worden op gronden met de bestemming "Groen".

Daarnaast is een omlegging van het wegtracé van de Kapelburg gezien, welke ter plaatse als ontsluitingsweg fungeert van de bebouwing aan Kapelburg 296/298 en tevens een recreatieve fietsverbinding betreft, opdat het verkeer de trambaan minder keren behoeft te kruisen. Dit nieuwe wegtracé zou ten koste gaan van de bestemming "Water" (dus niet de aanleg van de keerlus zelf).

Aangezien nog geen duidelijkheid bestaat over de wijze van (eventuele) uitvoering van de wegomlegging en de kosten hiervan, achten wij het thans prematuur om dit in het bestemmingsplan vast te leggen. Bovendien is hierover nog geen overleg gevoerd met het waterschap; het is dus niet bekend of het waterschap instemt met demping en zo ja, onder welke voorwaarden.

Mocht in de toekomst wegomlegging financieel haalbaar en uitvoerbaar te zijn, dan kan zulks door middel van artikel 2.12 Wabo procedure gerealiseerd worden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Tennet TSO B.V., postbus 718, 6800 AS Arnhem

In de noordoost hoek van de plankaart (verbeelding) is de ondergrondse 150 kV hoogspanningsverbinding Rotterdam/Waalhaven – Rotterdam/Zuidwijk aangegeven. Helaas ontbreekt evenwel een klein gedeelte van deze verbinding ter hoogte van het huizenblok aan de Oldegaarde nummers 262-280. Verzocht wordt dit ontbrekende gedeelte nog aan te vullen op de verbeelding zoals door reclamant aangegeven.

Commentaar

Uiteraard hebben wij er geen bezwaar tegen deze omissie recht te zetten.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de verbeelding / plankaart aan te vullen op de wijze als door Tennet aangegeven.

3. Onroerend Goed Schiebrug, Slotlaan 14, 2902 AM Capelle aan den IJssel

3.1 Heeft bezwaar tegen de te bebouwen contouren van het perceel Keijenburg 351 en tegen de bouwhoogte van de percelen tegenover Keijenburg 351.

Commentaar

Aangezien reclamant zijn zienswijze niet gemotiveerd had, was het niet mogelijk te beoordelen of zijn bezwaren gegrond of ongegrond zijn. In verband hiermede is aan reclamant verzocht alsnog een motivering voor zijn bezwaren te geven.

Nadien heeft reclamant bij brief van 4 oktober 2011 bericht dat het bezwaar tegen de bebouwingscontouren van het perceel Keijenburg 351 zich richt tegen het feit dat in het vigerende bestemmingsplan een grotere bestemmingsvlak is opgenomen. Reclamant



meent dat in het ontwerpbestemmingsplan de omvang van het huidige gebouw is vastgelegd.

Commentaar

Inderdaad is in het ontwerpbestemmingsplan de omvang van het huidige gebouw geprojecteerd als bestemmingsvlek. Er is geen bezwaar tegen reclamant op dit punt tegemoet te komen door de bestemmingsvlek op bedoeld perceel dezelfde omvang te geven als in het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

In verband hiermede dient de plankaart / verbeelding aldus te worden aangepast dat de bestemmingsvlek "Gemengd-5" aan de Keijenburg 351 dezelfde omvang krijgt als de overeenkomstige vlek met de bestemming "Bijzondere bebouwing" in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan.

3.2 Tevens heeft reclamant bezwaar tegen de hoogte en het volume van de geplande bebouwing op het perceel tegenover Keijenburg 351 (vlek met de bestemming "Woongebied -1") welke volgens het ontwerpbestemmingsplan een maximum bouwhoogte van deels 28 resp. 42 meter mag hebben.

Hij heeft grote moeite met deze ontwikkeling die hij niet onderbouwd ziet met argumentatie of beelden.

Zijn verzoek is het volume zodanig aan te passen dat hij zo veel mogelijk zonlicht op zijn kavel houdt en bij de uitwerking van de plannen er rekening mee te houden dat er geen grote entreepartijen of een inrit van een parkeergarage tegenover zijn kavel komt.

Commentaar

De nieuw geplande bebouwing op de bestemmingsvlek "Woongebied – 1" betreft de nieuwe woningbouw aan Toermalijn en Wildenburg, in opdracht van Vestia. De start bouw is gepland voor 2012.

De uitwerking van dit plangedeelte is nog onderwerp van studie. De uitwerking zal plaatsvinden in overleg tussen de deelgemeente, Stadsontwikkeling en de bewoners. De Toermalijn en Wildenburg zijn samengevoegd tot een bouwblok. De Toermalijn vormt de kop van het blok en daarmee de beëindiging van de gesloten bouwblokken langs de rand van de Burgen, in de vorm van een hoogteaccent.

Het parkeren zal plaatsvinden in de parkeergarage binnen het bouwblok en voor een deel in de openbare ruimte rond het blok. De plaats van de ontsluiting van de parkeergarage is nog niet bekend.

Inmiddels is bekend dat het bouwplan aan de Toermalijn niet hoger zal worden dan 10 bouwlagen en het bouwplan aan de Wildenburg niet hoger dan 5 lagen.

In verband hiermede is er geen bezwaar tegen de maximum bouwhoogte voor de Toermalijn te beperken tot 32 meter en die van Wildenburg tot 15 meter.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de bouwhoogte. In verband hiermede stellen wij voor:

- a. de plankaart / verbeelding aldus aan te passen dat de maximum bouwhoogte van bestemmingsvlek "Woongebied – 1" van 42 meter zal veranderen in 32 meter, terwijl de maximum maat van 28 meter zal veranderen in 15 meter.
- b. in artikel 28.2.3 sub b. van de regels het getal 42 veranderen in 32 , alsmede het getal 28 veranderen in 15.



4. Lanen en Standhardt advocaten, postbus 14057, 3508 SC Utrecht.

Reclamant maakt namens Plus Both Schere en Plus Vastgoed B.V. bezwaar tegen de komst van de nieuwe supermarkt van Albert Heijn aan de Asterlo.
Het advocatenkantoor verwijst tevens naar de bijlage met punten van kritiek die de heer Both van de Plus supermarkt aan de Schere heeft gemaakt bij de zogenaamde raadstafel op 12 september 2011.
De bezwaren betreffen het volgende:

4.1 Het plan is de AH supermarkt aan de Slinge te verhuizen naar de Asterlo en te vergroten van circa 900 m² wvo naar 1900 m² bvo. Uit een onderzoek d.d. 1 december 2010 van Bureau Stedelijke Planning in opdracht van de gemeente zou blijken dat dit een goede zaak zou zijn. Echter de gegevens die genoemd bureau hanteert zijn mede afkomstig van Albert Heijn, degene die gaat profiteren van de bestemmingswijziging. In voorbereiding is een distributie-planologisch onderzoek van bureau DHV. Verzocht wordt de vaststelling van het bestemmingsplan uit te stellen totdat het DHV-rapport beschikbaar is.

Reclamant merkt op dat er niet alleen positieve gevolgen zijn, zoals bureau Stedelijke planning die ziet, doch ook negatieve. De Plus supermarkt aan Plein 1953 die het dichtst bij de sterk vergrote supermarkt van Albert Heijn ligt, zal mogelijkwjs moeten sluiten.

Commentaar

Bedoeld DHV distributie-planologisch onderzoek wordt momenteel opgesteld in opdracht van deelgemeente Charlois, Vestia en Woonstad. Het rapport zal volgens verwachting in februari / maart 2012 gereedkomen.

Uitstel van vaststelling van het bestemmingsplan totdat dit onderzoek gereed is, is niet nodig om de volgende redenen:

a. Er is reeds een distributie planologisch onderzoek.

Dit onderzoek van d.d. 1 december 2010 is opgesteld door Bureau Stedelijke Planning, in opdracht van de gemeente Rotterdam. Tevens is er een positief advies d.d. 3 maart 2011 van het Regionaal Economisch Overleg.

b. Geen duurzame ontwrichting voorzieningenniveau.

Reclamanten vrezen dat de Plus supermarkt aan Plein 1953 en enige speciaalzaken zullen moeten sluiten ten gevolge van de beoogde ontwikkeling. Ook al zou blijken de uitkomsten van het DHV-rapport de vrees van reclamanten bewaarheid worden (worstcase scenario), dan nog zal er geen sprake zijn van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in Pendrecht.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat voor de vraag of sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau geen doorslaggevende betekenis toekomt aan de vraag of sprake is van overaanbod in het verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvoorzieningen, doch het criterium of voor de inwoners een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft, in die zin dat zij op aanvaardbare afstand van hun woning hun dagelijkse inkopen kunnen doen.

Immers aan / nabij Plein 1953 in Pendrecht zijn momenteel 3 supermarkten gevestigd. Ingeval van sluiting van de Plus supermarkt aldaar, blijven de Albert Heijn (AH) supermarkt en die van Lidl over, alsmede diverse speciaalzaken, zodat de inwoners van Pendrecht op aanvaardbare afstand van hun woning hun dagelijkse inkopen kunnen doen.

Wat betreft concurrentievrees is er volgens de Afdeling in beginsel geen aanleiding om in het kader van een goede ruimtelijke ordening regulerend op te treden. Slechts in het



geval dat zich een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau zal voordoen, zodanig dat sprake is van een in planologisch opzicht onaanvaardbare situatie, is plaats voor een beoordeling van de marktruimte.
Zoals eerder gezegd zal hiervan geen sprake zijn.

c. Europese regelgeving.

De Dienstenrichtlijn (nummer 2006/123/EG) inzake diensten op de interne markt bepaalt dat lidstaten de toegang tot de uitoefening van een dienstenactiviteit (i.c. de realisering van de nieuwe supermarkt van AH) niet afhankelijk mogen stellen van economische criteria, waarbij de verlening van de vergunning afhankelijk wordt gesteld van het bewijs dat er een economische behoefte of marktvraag bestaat (lees: dat een distributie planologisch onderzoek de marktvraag aantoont).

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.2 Verder merken reclamanten op dat de koopkracht toevloeiing van 40% die Albert Heijn denkt te realiseren na verhuizing, betekent dat die koopkracht elders (lees bij de beide Plus supermarkten en de speciaalzaken) wordt weggehaald. Dit zal leiden tot een verschrapping van het aanbod.

Reclamanten herinneren eraan dat Zuidwijk een relatief hoge werkloosheid kent, een daling van het inwonertal en vergrijzing, waardoor er minder bestedingen in de sector dagelijkse goederen kunnen worden gedaan. Bij de maximale grootte van de supermarkt zou terughoudendheid moeten worden betracht.

Verzocht wordt dan ook om de omvang van de nieuwe supermarkt te reduceren tot een omvang die voldoende is om te voorzien in de behoefte zonder schadelijke neveneffecten op bestaande voorzieningen aan de Schere en Plein 1953.

Commentaar

Ontkend wordt dat uitgegaan is van een koopkracht toevloeiing van 40%. Bij de berekening van de distributieve uitbreidingsruimte voor 2015 is uitgegaan van een koopkracht toevloeiing van 25%.

Het is duidelijk dat het verzoek om de omvang van de nieuwe AH vestiging aan de Asterlo te beperken in eerste instantie is ingegeven vanuit concurrentievrees. Het verzoek is afkomstig van de directe concurrent, te weten de Plus supermarkt aan de Schere, alsmede van Plus Vastgoed B.V.

Uit Europese regelgeving (Dienstenrichtlijn nummer 2006/123/EG) blijkt evenwel dat argumenten van concurrentiebeperking geen rol mogen spelen bij het stellen van eisen aan de vestiging van bepaalde detailhandelsbranches.

Om deze reden kan dan ook niet aan het verzoek worden voldaan om de omvang van de nieuwe AH supermarkt te beperken.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Winkeliers winkelcentrum Pendrecht

5.1 Diverse winkeliers van het winkelcentrum Pendrecht hebben gelijkluidende zienswijzen ingediend tegen het voornemen aan de Asterlo een supermarkt van Albert Heijn te vestigen.

Zij vrezen dat toevoeging van zo veel winkeloppervlak fnuikend is voor het voortbestaan van het winkelcentrum Pendrecht. Ten gevolge van de economische crisis en het verdwijnen van een groot aantal woningen staan zij onder zware economische druk.



Zij vermoeden dat ook de ondernemers die momenteel gevestigd zijn op de Asterlo zullen lijden onder de komst van deze winkel.

Commentaar

Thans zijn er in Zuidwijk 2 supermarkten, te weten een Albert Heijn (Slinge 191; 956 m² wvo) en een Plus (Schere 4-6; 1026 m² wvo). Naar huidige maatstaven zijn beide supermarkten te klein voor het vervullen van een wijkverzorgende functie. Bovendien is het supermarktaanbod thans onevenredig verdeeld over de wijk Zuidwijk, omdat beide supermarkten zich aan de oostzijde van de wijk bevinden.

In verband hiermede heeft Ahold Vastgoed een plan ontwikkeld voor een appartementengebouw aan de Asterlo, met in de plint ruimte voor detailhandel. Het gaat om een supermarkt van 1800 m² bruto vloeroppervlak (bvo), tezamen met 2 dagwinkels van elk 300 m² bvo. Omgerekend naar winkelvloeroppervlak (wvo) zal de nieuwe supermarkt circa 1440 m² wvo innemen.

Uit een distributieplanologische berekening door het bovengenoemde Bureau Stedelijke Planning voor de dagelijkse sector in 2015 blijkt dat er een uitbreidingsruimte is van circa 250 m² wvo, ondanks de te verwachten daling van het inwonertal tot 2015. Uit het onderzoek blijkt tevens dat voordelen van verhuizing naar de Asterlo zijn een betere verdeling van het aanbod van supermarkten over de wijk Zuidwijk en het feit dat Albert Heijn (AH) zijn winkel kan uitbouwen tot een wijkverzorgende winkel.

De verwachting is dat de andere winkeliers aan de Asterlo en omgeving zullen meeprofiteren van de bezoekersstromen naar de nieuwe AH vestiging.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6. Reclamant nummer 6

6.1 Reclamant (bewoner van Pendrecht) vreest dat door vergroting van het oppervlak van de Albert Heijn aan de Asterlo de zuigkracht op winkelend publiek uit Pendrecht zal toenemen. De aantrekkingskracht van de winkels op Plein 1953 en Krabbendijkestraat zal afnemen, met als gevolg dat een aantal kleine ondernemers zal verdwijnen en hiermee werkgelegenheid.

Er is een groot verloop in winkels in Pendrecht; de bestaande balans in aantal en soort winkels dreigt verstoord te worden door de verhuizing van de AH supermarkt in de aangrenzende wijk.

Dit plan komt bovenop de sanering van de wijk Pendrecht. Hierdoor is het aantal inwoners afgenomen en daarmee een deel van de inkomsten van winkeliers. Dit wordt niet gecompenseerd door de kleinere instroom van nieuwe bewoners in een hogere inkomensgroep.

Commentaar

Hoewel het niet uitgesloten is dat de relocatie van de AH supermarkt vanuit economisch (concurrentie) oogpunt voor winkeliers in Pendrecht minder gunstig zal zijn, is er planologisch gezien geen goede reden om de komst van de nieuwe supermarkt aan de Asterlo te weren.

Ten aanzien van de vrees van reclamant dat deze winkel de concurrentiepositie van winkels in Pendrecht negatief zal beïnvloeden, geldt dat op grond van de Europese regelgeving (Dienstenrichtlijn 2006/123/EG) betreffende diensten op de interne markt bij vaststelling van een bestemmingsplan argumenten van concurrentieregulering geen rol mogen spelen bij het stellen van eisen aan de vestiging van detailhandelsbranches. Bij de berekening van de distributieve ruimte voor 2015 is rekening gehouden met een daling van het inwonertal in Charlois van 6% tot 2015.



Een positief effect van de nieuwe ontwikkeling zal zijn dat de winkels aan het westelijke deel van de Slinge in Zuidwijk (Asterlo en omgeving) zullen meeprofitieren van de grotere bezoekersstromen die de nieuwe AH winkel zal opwekken.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7. Reclamant nummer 7

Reclamant (bewoner van Zuidwijk) heeft de volgende bezwaren tegen de komst van het nieuwe filiaal van Albert Heijn met daarboven woningen aan de Asterlo, t.w.:

7.1 Ten gevolge van de hoge bebouwing van ruim 40 meter zullen de omliggende woningen delen van de middag in de schaduw staan. Hierdoor zullen de stookkosten in de winter omhoog gaan.

Commentaar

Teneinde de schaduwwerking van de woontoren te kunnen beoordelen, is een bezonningsstudie gemaakt, uitgaande van een maximum bouwhoogte van 40 meter. Hierbij is gekozen voor de meest noordelijke ligging van de toren (worstcase variant).

Uit deze bezonningsstudie blijkt dat op 21 maart / 21 september (voor- / najaar) beperkte delen van de omgeving in de schaduw van de woontoren zullen liggen. Het betreft delen van de Harkulo en Schere, alsmede delen van Asterlo / Meyenhage. Door het draaien van de zon zal dit slechts gedurende een kort gedeelte van de dag (circa 2 uur) het geval zijn. Vooral in de periode van 10 – 16 uur is er relatief weinig schaduw hinder over bestaande gebouwen.

Op 21 juni (zomer) zijn de schaduwen korter, doordat de zon hoger aan de hemel staat, terwijl in de wintersituatie (21 december) de schaduwen verder reiken door de lage stand van de zon.

Het geheel overziende is de schaduwwerking in de zomermaanden zeer beperkt en in het voor- en najaar gedurende korte dagdelen aanwezig in de directe omgeving. Tegenover het nadeel van schaduwwerking ten gevolge van de woontoren, staat dat de appartementen van de woontoren in de (middel)dure huur/koopsector een bijdrage leveren aan een verbetering van de woningdifferentiatie in Zuidwijk, waar thans voornamelijk flats in de goedkope huursector aanwezig zijn.

De voor- en nadelen tegen elkaar afwegend, dient het belang van de wijk bij een verbeterde woningdifferentiatie zwaarder te wegen dan het belang van enige omwonenden bij een onbelemmerde bezonning.

Ingeval reclamant meent schade te (zullen) lijden ten gevolge van de schaduwwerking van het hoogteaccent kan hij te zijner tijd op grond van het bepaalde in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening schadevergoeding claimen bij burgemeester en wethouders.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7.2 Woningen en winkels aan Asterlo en Harkulo zullen aan het zicht onttrokken worden, waardoor winkeliers hun klandizie zullen verliezen.



Commentaar

Ten aanzien van de zichtbaarheid van winkels geldt dat zulks afhankelijk is vanuit welke hoek een object wordt gezien.

Thans wordt de zichtbaarheid van winkels aan Asterlo, Harkulo en Meyenhage beperkt door de sporthal, terwijl na realisering van de nieuwbouw en sloop van de sporthal de zichtbaarheid van bedoelde objecten anders zal zijn.

De opvatting van reclamanten dat minder zichtbaarheid automatisch tot minder klandizie leidt, vinden wij te eenzijdig; andere factoren zijn voor de omvang van de klandizie mede van belang, bijvoorbeeld de wijze van bedrijfsvoering. Bovendien komen de meeste bezoekers van deze winkels uit de wijk zelf; zij weten hun vaste adresjes toch wel te vinden (koopkrachtbinding van 76% blijktens het rapport d.d. 1 december 2010 van het Bureau Stedelijke Planning inzake het relocatie onderzoek Albert Heijn Slinge).

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7.3 De winkeliers aan de Meyenhage worden getroffen door het afsluiten van het gedeelte van de Meyenhage van Slinge naar Schere. Zij verliezen hun parkeervakken voor de deur en daardoor klandizie. Het sluiptverkeer door de wijk lage Steinen zal toenemen; ook zal meer verkeer gebruik gaan maken van de secundaire Meyenhage, die tevens fungeert als fietsroute, zodat het verkeer er niet veiliger op wordt. De Slinge zal extra belast worden, doordat er een ingang naar het parkeerterrein moet komen.

Commentaar

Eventuele afsluiting van een weggedeelte van de Meyenhage zal – als dit al nodig is – plaatsvinden op basis van de verkeerswetgeving. Of er al dan niet parkeervakken aan de Meyenhage zullen verdwijnen, is thans nog niet bekend. Er is nog geen vastgesteld inrichtingsplan. De capaciteit van de Slinge is voldoende om als ontsluitingsroute voor het project te dienen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7.4 Reclamant pleit ervoor dat Pendrecht weer aantrekkelijk wordt gemaakt voor het winkelen. De nieuwe AH aan de Asterlo helpt daar niet bij. Beter kan worden geïnvesteerd in het opknappen van bestaande woningen, zodat niet nog meer bewoners de wijk zullen verlaten. Ervoor zorg dragen dat de wijk veiliger wordt en dat alle winkels op koopavond open zijn (in plaats van 5). Meer groen op het Asterlo plein; daar heeft de markt geen last van en de bewoners zullen er profijt van hebben.

Commentaar

Nog niet zo lang geleden (september 2010) is het nieuwe bestemmingsplan voor Pendrecht onherroepelijk geworden. Dit plan maakt de herstructurering van genoemde wijk mogelijk, voor zover dit niet reeds eerder op basis van artikel 19 WRO vrijstellingsbesluiten is geschied. De renovatie en sloop/nieuwbouw in Pendrecht is thans in de fase van afronding. Veel nieuwbouw siert de wijk. Gelijktijdig is ook aandacht besteed aan de inrichting van de buitenruimte, met behoud van groen waar mogelijk. Veiligheid op straat staat bij het gemeentebestuur hoog genoteerd op het lijstje van aandachtspunten voor deze wijk.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7.5 Reclamant vindt dat beter de sporthal op de huidige plek (Asterlo) gerenoveerd kan worden in plaats van de geplande nieuwbouw aan de Motorstraat. De bereikbaarheid met openbaar vervoer is aan de Asterlo beter en tevens is er gratis parkeren.

Commentaar

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten dat de sporthal aan de Asterlo uiterlijk op 1 juli 2013 zal sluiten. Dan moet de nieuwe sporthal aan de Motorstraat beschikbaar zijn.

De herontwikkeling van de Asterlo door toevoeging van winkels en woningen maakt onderdeel uit van de herstructurering van Zuidwijk. De nieuwe woningen zullen bijdragen aan het verbeteren van de woningdifferentiatie door toevoeging van (middel)dure koop/huur appartementen. De nieuwe supermarkt en aanvullende winkels zullen het westelijke deel van het winkellint aan de Slinge versterken.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8. Stomerij Corina, Schere 214/220, 3085 DZ Rotterdam

8.1 Reclamanten maken bezwaar tegen het hoge gebouw op de Asterlo; de bezwaren richten zich vooral tegen de wijze waarop het gebouw neergezet gaat worden en de overlast van de bouwwerkzaamheden die ongeveer 2 jaar gaan duren.

Commentaar

In tegenstelling tot de huidige sporthal die relatief dicht op de Slinge staat, is er stedenbouwkundig gezien een voorkeur om de nieuwbouw van winkels en woningen aan de Asterlo aan de noordzijde van het plein te situeren, richting Harkulo. Dit is een bewuste keuze, opdat aldus een ruim voorplein ontstaat dat direct ontsloten kan worden vanaf de Slinge.

Bezwaren tegen de overlast van de bouw en de duur ervan betreffen uitvoeringsaspecten die buiten het bestek van een bestemmingsplan vallen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9. Vereniging van Eigenaren Meyenhage / Schere, Meyenhage 298, 3085 CH Rotterdam

9.1 Bezwaar bestaat tegen het voornemen dat de achterkant van de nieuwbouw aan de Asterlo gericht wordt naar de winkelstrook aan de Meyenhage; de achterkant zou naar de Slinge gericht moeten worden, zodat er een echt plein ontstaat, waarbij aan 4 zijden van het plein winkels zichtbaar zijn.

Commentaar

In tegenstelling tot de huidige sporthal die aan de Slinge gesitueerd is, is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt voorkeur voor situering van de nieuwbouw aan de noordzijde van het plein, zodat voor de winkel een plein ontstaat waarop geparkeerd kan



worden en de weekmarkt kan worden gehouden. De ontsluiting kan dan direct vanaf de Slinge plaatsvinden.

Aangezien de woningen boven de winkels alzijdig georiënteerd zullen zijn, is er geen sprake van dat de achterkant van de nieuwbouw naar de Meyenhage is gericht.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.2 Bezwaar bestaat tegen hoge nieuwbouw aan de Asterlo, zodat het pand van reclamanten een groot deel van de dag in de schaduw zal staan.

Commentaar

Niet wordt ingezien dat een hoogteaccent aan de Asterlo als hier bedoeld zou misstaan in een stedelijke omgeving.

Uit een bezonningsstudie blijkt dat het pand Meyenhage 298 op 21 maart / 21 september (voor- / najaar) vanaf ongeveer 16.00 uur in de schaduw zal staan. Op 21 juni (zomer) zal het pand vanaf omstreeks 17.00 uur schaduw ontvangen.

Ontkend wordt derhalve dat het pand van reclamanten een groot deel van de dag in de schaduw zal staan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

.

9.3 De doorlopende asfaltweg van de Meyenhage zal verdwijnen, wat niet goed is voor de doorstroming van het verkeer en hulpdiensten een moeilijker doorgang zullen ondervinden via de secundaire rijbaan.

Commentaar

Of de Meyenhage al dan niet zal worden afgesloten, is thans nog niet bekend. Eventuele afsluiting zal – indien noodzakelijk – plaatsvinden na bestuurlijke besluitvorming op basis van de verkeerswetgeving.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.4 De parkeerdruk zal toenemen door de zuigkracht van het nieuwe winkelbestand en het verdwijnen van parkeerstroken aan de Meyenhage.

Commentaar

Of er parkeerstroken aan de Meyenhage zullen verdwijnen is thans nog niet bekend. Het bouwplan aan de Asterlo voor winkels en woningen dient in ieder geval te voldoen aan de parkeernormen zoals vastgelegd in de Rotterdamse bouwverordening, waarin tevens geregeld is dat het bouwplan dient te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Ten behoeve van de nieuwe winkels zullen op het voorplein parkeerplaatsen worden aangelegd; de nieuwe bewoners zullen kunnen parkeren op een parkeerdek boven de winkels.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



10. Reclamant nummer 10

10.1 Meent dat vestiging van een AH supermarkt de doodsteek zal betekenen voor de middenstand aan het Asterloplein.

Commentaar

Het distributie-planologisch onderzoek van het Bureau Stedelijke Planning spreekt de verwachting uit dat de extra koopstromen in de richting van de nieuwe AH aan de Asterlo, mede ten goede zullen komen aan de winkeliers die thans reeds aan de Asterlo gevestigd zijn.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10.2 Meent dat de hoge woontoren van circa 40 meter niet past in de wijk; de wijk zal haar karakter verliezen.

Commentaar

Niet wordt ingezien waarom een hoogteaccent als hier bedoeld zou misstaan in een stedelijke woonomgeving. Aan de overzijde van de Slinge zijn gebouwen van circa 25 meter hoog aanwezig, welke zeker niet detoneren in de omgeving. Te zijner tijd zal het bouwplan welstandshalve mede getoetst worden op de wijze van inpassing in de omgeving.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10.3 De woontoren zou beschikbaar gesteld moeten worden voor een rustige doelgroep; toename van criminaliteit wordt gevreesd. De noodzakelijke ontsluiting van het plein zal bijdragen aan drukte, gevaar en overlast.

Commentaar

Onduidelijk is waarop de vrees gebaseerd is dat de woontoren zou leiden tot meer criminaliteit; evenmin is duidelijk wat reclamant met een rustige doelgroep bedoelt. De vrees van reclamant dat de ontsluiting van het plein zal bijdragen aan drukte, gevaar en overlast is niet gemotiveerd.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10.4 Doet de suggestie de sporthal te gebruiken voor de huisvesting van de huisartsen en fysiotherapeuten in Zuidwijk. Daarboven zouden seniorenflats gebouwd kunnen worden. Hieraan bestaat volgens reclamant behoefte, gelet op de vergrijzing.

Commentaar

Zoals reeds in het voorgaande is vermeld hebben burgemeester en wethouders besloten om de sporthal aan de Asterlo uiterlijk op 1 juli 2013 te sluiten. In verband hiermede is de suggestie van reclamanten voor ander gebruik van de sporthal niet zinvol meer.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

A 1 Bebouwingsnormen Asterlo

Gelet op de zienswijzen tegen het project voor woningen en winkels aan de Asterlo welke onder andere gericht zijn tegen de toegestane bouwhoogte en de wijze van inpassing op het plein, is het nodig de bebouwingsnormen voor dit project zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan aan te scherpen.

De nieuwbouw zal bestaan uit een onder- en bovenbouw. In de onderbouw komen de winkels (supermarkt + 2 dagwinkels), de toegang tot de woningen, het parkeerdek (met bijbehorende op- en afrit). In de bovenbouw komen de woningen, maximaal 80 appartementen.

Stedenbouwkundig gezien wordt het wenselijk gevonden het project aan de noordzijde van het plein te situeren, zodat voor de nieuwbouw een plein ontstaat dat gebruikt kan worden voor het parkeren van de winkelbezoekers en waar de markt kan worden gehouden. Dit voorplein kan direct ontsloten worden vanaf de Slinge.

In verband hiermede stellen wij voor de paragraaf 7.2.3 Bebouwingsnormen van de regels (artikel 7 Gemengd – 2) te vervangen door de volgende tekst :

“7.2.3 Bebouwingsnormen

- a. de maximum bouwhoogte van het bouwplan voor winkels en woningen bedraagt 40 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van de onderbouw van het bouwplan bedraagt 7 meter;
- c. het maximum bebouwd oppervlak van de onderbouw bedraagt 2900 m²;
- d. in de onderbouw is niet meer dan 2400 m² b.v.o. detailhandel toegestaan;
- e. het volume van de onderbouw dient aan de noordzijde van het bestemmingsvlak gesitueerd te worden;
- f. in de bovenbouw zijn niet meer dan 80 gestapelde woningen toegestaan;
- g. het maximum oppervlak per bouwlaag van de bovenbouw mag niet meer dan 910 m² beslaan;
- h. openbare nutsvoorzieningen mogen – al dan niet inpandig – niet meer dan 80 m³ innemen;
- i. voor gronden welke als groen resp. parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden zullen fungeren, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in de bestemmingen “Groen” resp. “Verkeer - Erf” van overeenkomstige toepassing.”

A 2 Grondexploitatie De Velden

Gelet op de inmiddels gemaakte afspraken over de gemeentelijke grondexploitatie in De Velden is het nodig de tekst van de financiële paragraaf te actualiseren. In verband hiermede stellen wij u voor in de toelichting Hoofdstuk 9 alinea “De Velden fase 2 t/m 4” te vervangen door de volgende tekst:

De Velden

De gemeentelijke grondexploitatie in De Velden betreft vooral de herinrichting van de buitenruimte. Er is overeenstemming met Estrade over hun bijdrage aan de herinrichting van de buitenruimte in De Velden. De deelgemeente levert een financiële bijdrage vanuit het onderhoudsbudget buitenruimte. De gemeente financiert de ontwikkeling vanuit ISV3 gelden.



A 3 Sandhorst 6

Ten aanzien van de woningen aan de Glindhorst is in het ontwerpbestemmingsplan bepaald (artikel 24) dat de derde bouwlaag ten minste 3 meter dient terug te liggen ten opzichte van de voorgevel. Het pand Sandhorst 6 betreft een hoekwoning op hetzelfde rijtje woningen als Glindhorst 43 t/m 53, zodat het terugliggen van de derde bouwlaag ook voor Sandhorst 6 dient te gelden.

In verband hiermede wordt voorgesteld artikel 24.2.3 onder b. als volgt aan te passen : na het woord "Glindhorst" invoegen de tekst : "en Sandhorst 6".

Voorstel:

Samenvattend stellen wij u voor:

- I. de ingekomen zienswijzen in behandeling te nemen en voor zover zij onjuist geadresseerd zijn, de zienswijzen als gericht aan de raad te beschouwen;
- II. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 2, 3.1 en 3.2 en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals in het voorstel is aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
- IV. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- V. het bestemmingsplan "Zuidwijk" vast te stellen, met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen.

Op grond van artikel 3 van de Referendumverordening melden wij dat dit te nemen raadsbesluit onderwerp van een referendum kan zijn.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Bijlagen ter inzage bij de griffie:

- Ontwerpbestemmingsplan en Plankaart;
- 3 Bezonningstekeningen (21 maart, 21 juni, 21 december);
- Tekening keerlus Langenhorst

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

A.H.P. van Gils

A. Aboutaleb



De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 november 2011;
(registratienr. BS11/582);

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan "Zuidwijk" met ingang van 12 augustus t/m 22 september 2011 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat naar aanleiding hiervan reclamanten hun zienswijzen kenbaar hebben gemaakt;

dat diverse reclamanten hun zienswijzen onjuist hebben geadresseerd, zodat hij instemt met het voorstel van het college om deze zienswijzen als aan hem gericht te beschouwen;

dat alle zienswijzen tijdig zijn ingekomen;

dat de zienswijzen van reclamanten samengevat zijn weergegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders;

dat hij de motivering van het college, vermeld in hun voorstel, welke dient te leiden tot het gegrond resp. ongegrond verklaren van de zienswijzen tot de zijne maakt;

dat hij instemt met het voorstel van het college om het groepsrisico voortvloeiend uit het transport over de weg resp. over rail aanvaardbaar te achten;

dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

dat hij de motivering van het college dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vastgesteld behoeft te worden, tot de zijne maakt;



gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

- I. de ingekomen zienswijzen in behandeling te nemen en voor zover zij onjuist geadresseerd zijn, de zienswijzen als aan hem gericht te beschouwen;
- II. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 2, 3.1 en 3.2 en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals aangegeven in het voorstel van het college, om de daarbij genoemde redenen, met dien verstande dat de tekst van artikel 10.1 punt e (Gemengd-5) wordt aangepast als volgt: "e. maatschappelijke voorzieningen (niet geluidsgevoelig), uitsluitend aan Kraayenstein 11 en Keijenburg 351;
- IV. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- V. het bestemmingsplan "Zuidwijk" in elektronische en papieren vorm vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0599.BP1010Zuidwijk, met gebruikmaking van de ondergrond GBKR nummers 129559, 129560, 129561, 129562, 130560, 130561, 130562, 131560, 131561, 131562 en met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, regels en toelichting.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 maart 2012.

De griffier,

De voorzitter,



gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

- I. de ingekomen zienswijzen in behandeling te nemen en voor zover zij onjuist geadresseerd zijn, de zienswijzen als aan hem gericht te beschouwen;
- II. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 2, 3.1 en 3.2 en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals aangegeven in het voorstel van het college, om de daarbij genoemde redenen, met dien verstande dat de tekst van artikel 10.1 punt e (Gemengd-5) wordt aangepast als volgt: "e. maatschappelijke voorzieningen (niet geluidsgevoelig), uitsluitend aan Kraayenstein 11 en Keijenburg 351;
- IV. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- V. het bestemmingsplan "Zuidwijk" in elektronische en papieren vorm vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0599.BP1010Zuidwijk, met gebruikmaking van de ondergrond GBKR nummers 129559, 129560, 129561, 129562, 130560, 130561, 130562, 131560, 131561, 131562 en met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, regels en toelichting.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 maart 2012.

De griffier,

De voorzitter,