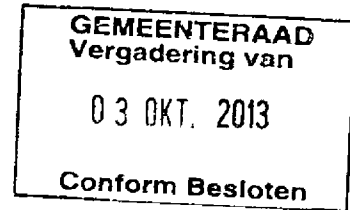
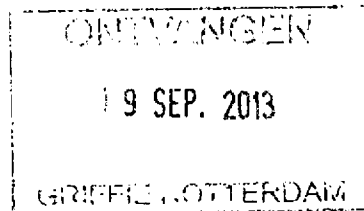


11

139R2518



Rotterdam, 10 september 2013.

Aan:

de gemeenteraad

**Onderwerp:**

Vaststelling Bestemmingsplan "Nieuwe Dorp Heijplaat".

KOPIE

**Gevraagd besluit:**

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijze(n) met nummer 1.1, 2.5 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijze(n) met nummer 2.7 gegrond te verklaren;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Nieuwe Dorp Heijplaat",  
NL.IMRO.0599.BP1011HeijNwDorp- met bijbehorende ondergrond GBKR  
GBKR.N3120090112, GBKR.N3220090112, GBKR.N3120090112, in elektronische en  
papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. 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 onderwerp van een referendum kan zijn.

**Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?**

Voor de voorgenomen herontwikkeling van Het Nieuwe Dorp Heijplaat is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Uw raad moet het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening vaststellen.



## **Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:**

Niet van toepassing.

### **Toelichting:**

#### *Aanleiding*

Heijplaat is een woongebied midden in het Waal- en Eemhavengebied, aan de westzijde van Rotterdam. De wijk wordt gekarakteriseerd door kleinschalige bebouwing in tuindorp-setting en wordt aan alle kanten omringd door grootschalige havenactiviteiten.

Uw raad heeft in september 1990 besloten om de wijk met zijn herkenbare, tuindorpse woonmilieu te behouden. Wel is toen geconstateerd dat een aanzienlijk deel van de woningen in de wijk een slechte bouw- en woontechnische kwaliteit heeft. Het grootste deel van deze woningen staat in het naoorlogse Nieuwe Dorp. Eigenaar Woonbron heeft besloten om de betreffende woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn onder andere het zoveel mogelijk handhaven van bestaande infrastructuur en het behoud van de huidige gebiedskwaliteiten en voorzieningenniveau. Inmiddels is de sloop van de blokken bijna afgerond.

De geplande nieuwbouw van woningen in het Nieuwe Dorp kan niet worden uitgevoerd binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Heijplaat-Eemhaven" van 1965. Om de nieuwbouw mogelijk te maken is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

#### *Plangebied*

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied het Nieuwe Dorp te Heijplaat. Het gebied behoort tot de deelgemeente Charlois. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Heijsekade aan de noordkant, Directeur de Gelderstraat aan de oostkant en de Emmahavenweg aan de zuid- en westkant.

#### *Inhoud van het plan*

##### *Ontwikkelingen*

In het herstructureringsgebied van het Nieuwe Dorp worden in totaal 287 naoorlogse woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Gehandhaafd blijven de 20 eengezinswoningen aan de Duivendrechtstraat, het Karapad en het Rimonpad. Daarnaast worden alle aanwezige voorzieningen ten behoeve van herstructurering gesloopt.

De stedenbouwkundige opgave voor deze herstructurering is op eigentijdse wijze aansluiting te vinden bij het groene en kleinschalige tuindorpkarakter van het Oude Dorp. Behoud van draagvlak voor voorzieningen is daarbij van essentieel belang. Er wordt geen gedetailleerd verkavelingsplan vastgesteld. Wel worden per bouwveld minimale en maximale aantallen woningen vastgelegd. Voor de gehele ontwikkeling wordt uitgegaan uit van maximaal 200 -voornamelijk grondgebonden- woningen.

Het streven is deze woningen in drie fasen te bouwen, gedurende een periode van drie tot zes jaar.

De ambitie van Woonbron is om het plangebied op een onconventionele wijze te



ontwikkelen door veel vrijheid te bieden aan de kopers van woningen. De woonvelden zullen worden ontwikkeld op basis van bouwstenen: casco woningen, vrije kavels, collectief particulier opdrachtgeverschap, etc.

Er wordt rekening gehouden met mogelijk uitbreiding van de woning. Dat betekent dat de koper gefaseerd zou kunnen bouwen.

### *Beschermd stadsgezicht Heijplaat*

Voor het tuindorp Heijplaat loopt een procedure tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht. Dit betreft de gedeelten RDM-complex, tuindorp Heijplaat en het Quarantaineterrein. Het Nieuwe Dorp maakt geen onderdeel uit van deze aanwijzing. In de welstandsparagraaf die voor het Nieuwe Dorp is opgesteld is rekening gehouden met het (toekomstige) omliggende beschermd stadsgezicht. Deze welstandsparagraaf is één van de "onderleggers" voor het bestemmingsplan Nieuwe Dorp Heijplaat.

### *Externe veiligheid*

Het plangebied heeft te maken met een veelheid van risicovolle bedrijven in de omgeving. Toekomstige bewoners zullen zich hier van bewust moeten zijn zodat ze weten hoe te handelen bij een calamiteit. Er is geen sprake van een overschrijding van wettelijke grenzen. Bij een aantal van die bedrijven loopt momenteel een vergunningprocedure.

Omdat het gaat om een herstructurering van het gebied neemt het aantal woningen niet toe. Enige afname is zelfs mogelijk. Er is geen sprake van toename van het groepsrisico. Dit blijkt ook uit een gevoeligheidsanalyse van het groepsrisico, die als onderbouwing bij het bestemmingsplan is gevoegd. De keuzes die nog gemaakt moeten worden in het kader van de lopende vergunningprocedures worden dus niet beïnvloed door het aantal woningen dat mogelijk gemaakt wordt in dit bestemmingsplan.

### *Waterveiligheid*

Heijplaat ligt buitendijks. Omgaan met waterveiligheid vormt een speciaal aandachtspunt, ook in het nu voorliggende bestemmingsplan. Om een acceptabel inrichtingsplan te ontwikkelen is in overleg met Rijkswaterstaat, het Waterschap Hollandse Delta, de gemeente en Woonbron een keuze gemaakt voor de toe te passen maatregelen om een duurzaam watersysteem te krijgen. De belangrijkste afweging was een keuze tussen adaptief bouwen of een (geadviseerd) uitgiftepeil.

In mei 2012 hebben de gemeente, Woonbron en het Havenbedrijf er voor gekozen om de herontwikkeling van het Nieuwe Dorp aan te wijzen als pilot voor het toepassen van adaptief bouwen.

In de tussen de gemeente en Woonbron gesloten samenwerkingsovereenkomst de SOK-Heijplaat) is gekozen voor een meerlaagse waterveiligheid op Heijplaat. De maatregelen om adaptief bouwen mogelijk te maken zijn een combinatie van:

- Het aanbrengen van een verhoogde oever langs de Heysekade als waterkering op NAP +3,60 m, samen met enkele stukken kade van de Eemshaven. Hierdoor neemt het overstromingsrisico af van een herhalingsfactor 1 op 10 jaar tot een herhalingsfactor 1 op 250 jaar, waarmee ingespeeld wordt op de toekomstige klimaatveranderingen. Hierbij wordt uitgegaan van het worst case klimaatscenario (G+);
- Beperken van de gevolgen van overstroming door het beperken van eventuele



schade: gevels tot een hoogte van 3,60 m waterkerend maken, aansluitingen voor elektra, datacommunicatie en gas en verdeelkasten op 3,90 m + NAP of hoger plaatsen, de buitenruimte overstromingsbestendig aanleggen en de samenleving voorbereiden op eventuele evacuatie. Het zijn met name deze maatregelen die in het nu voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen;

- Accepteren dat risico's buitendijks groter zijn dan binnendijks. Bij het accepteren horen maatregelen zoals communicatie over risico's, maatregelen voor schadebeperking en herstelbevordering.

#### *Financiën*

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat er een anterieure overeenkomst wordt gesloten tussen gemeente en ontwikkelaar waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd.

#### *Advisering deelgemeente*

De deelgemeente Charlois stemt in met de voorgenomen ontwikkelingen. Het dagelijks bestuur heeft positief geadviseerd op het ontwerpbestemmingsplan. Wel heeft het dagelijks bestuur er op gewezen dat in de regels ten onrechte het reeds lang achterhaalde begrip "koffiehuis" is opgenomen. Naar aanleiding van deze reactie stellen wij u voor dit begrip te schrappen (zie verder onder ambtshalve wijzigingen).

### **Zienswijzenrapportage bestemmingsplan "Nieuwe Dorp Heijplaat"**

#### **Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwe Dorp Heijplaat" heeft zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, te weten van 3 mei 2013 tot en met 13 juni 2013.

#### **Bijbehorende stukken**

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

- Managementsamenvatting Pilot Adaptief Bouwen Heijplaat, mei 2012
- Actualiserend Bodemonderzoek "Het Nieuwe Dorp", Heijplaat te Rotterdam, 20 september 2011
- Duurzaam waterbeheer en watertoets Heijplaat, 21 december 2012
- Geluidsonderzoek, 23 april 2013
- Overzicht bevi-bedrijven omgeving Heijplaat, 14 maart 2013
- Gevoelighedsanalyse groepsrisico RST en Heijplaat/RDM in het kader van het programma Stadshavens (DCMR), 16 december 2010
- Advies Veiligheidsrisico Rotterdam, 10 februari 2012
- Activiteitenplan herontwikkeling Heijplaat, onderbouwing aanvraag Flora- en Faunawet, 14 oktober 2011



## **Reclamanten**

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft geleid tot de indiening van twee schriftelijke zienswijzen. De volgende reclamanten hebben hun zienswijze naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan:

1. Vereniging Wijkbewoners Heijplaat (VWH)
2. Havenbedrijf Rotterdam (HbR)

## **Ontvankelijkheid**

De zienswijzen zijn tijdig kenbaar gemaakt.

## **Zienswijzenrapportage**

### **1. Vereniging Wijkbewoners Heijplaat (VWH)**

#### *1.1 Algemeen*

Geeft als reden voor indienen zienswijze aan dat zij a) wil voorkomen dat in bestemmingsplan randvoorwaarden worden neergelegd die het creatief en succesvol herontwikkelen van het gebied kunnen beperken b) voor heel Heijplaat een veilige toekomst wil.

#### Reactie

Het nu voorliggende bestemmingsplan is globaal van opzet. De normen die zijn opgenomen vloeien voort uit de stedenbouwkundige visie en de welstandsparagraaf voor dit gebied. Deze normen zijn zo geformuleerd dat ze de herontwikkeling van de wijk niet in de weg staan.

Wij onderschrijven de wens van de VWH voor een veilige toekomst voor heel Heijplaat. Dit gebied vormt een enclave midden in het Waal- en Eemhavengebied en wordt aan alle kanten omringd door havenactiviteiten. Uit de onderzoeken die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan blijkt dat er voor het Nieuwe Dorp geen sprake is van een onveilige situatie.

#### Conclusie

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

#### *1.2 Bewonersparticipatie*

Vindt dat overleg met VWH ondermaats is geweest. Bewonersparticipatie bij de ontwikkeling van Heijplaat is onvoldoende. VWH en VvE's van Heijplaat zijn pas in een laat stadium geïnformeerd over concept-bestemmingsplan Strategisch Masterplan is in 2010 niet gepresenteerd in een workshop, maar in de vorm van een toelichting op concept-ontwerp bestemmingsplan. Toelichting op ontwerpbestemmingsplan is gepresenteerd aan Heijplaat Vitaal, dat is echter geen bewonersplatform. Op informatieavond tijdens terinzagelegging was geen ruimte voor discussie.

#### Reactie

Ook wij hechten grote waarde aan bewonersparticipatie. Dat geldt des te meer voor het gebied Heijplaat waar grote en relevante ontwikkelingen plaatsvinden. Om die reden is Heijplaat Vitaal opgericht. Dit is een overlegplatform van bewoners van Heijplaat en professionele partijen die in het gebied actief zijn, zoals (deel)gemeente, Woonbron en



Havenbedrijf Rotterdam. Heijplaat Vitaal wordt geleid door een onafhankelijk voorzitter. Voor de vertegenwoordiging van bewoners in Heijplaat Vitaal is gezocht naar zowel huurders als eigenaren in Heijplaat. Hoewel de samenstelling van bewoners heeft gewisseld, was er altijd vertegenwoordiging van VWH aanwezig. Met als doel hun achterban verder te informeren.

De agendacommissie (bewoners en professionals) bepaalt de agenda en op verzoek, afhankelijk van het onderwerp, worden externe partijen gevraagd voor een toelichting of presentatie.

Tijdens de vergaderingen van Heijplaat Vitaal staat de ontwikkeling van het Nieuwe Dorp centraal. Vandaar dat alle deelproducten die hebben geleid tot het uiteindelijke ontwerp- bestemmingsplan Nieuwe Dorp, in Heijplaat Vitaal besproken zijn, zoals bijvoorbeeld het Strategisch Masterplan Nieuwe Dorp, Nota van uitgangspunten het Nieuwe Dorp en Groen Zone, de basiskaart met spelregels, de welstandsparagraaf etc. Ook bij de totstandkoming van de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Heijplaat is de rol van de bewoners van Heijplaat en de klankbordgroep Heijplaat Vitaal van groot belang en invloed geweest

Al deze producten hebben ten grondslag gelegen aan het (ontwerp)bestemmingsplan Nieuwe Dorp Heijplaat. Het ontwerpbestemmingsplan is twee keer toegelicht in de klankbordgroep Heijplaat Vitaal, zowel wat betreft proces als (in verkorte vorm) de inhoud.

Uiteindelijk is op 21 mei 2013 een bijeenkomst op Heijplaat georganiseerd, waarvoor alle bewoners waren uitgenodigd, waarin toelichting is gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. Naast Heijplaat Vitaal zijn bewoners ook op andere manieren bij de ontwikkelingen in hun wijk betrokken. Denk hierbij aan de herstructurering van het Nieuwe Dorp, voorzieningen en leefbaarheid in het algemeen. Dat zal ook in de toekomst gebeuren. Zo organiseert bijvoorbeeld de deelraad Charlois binnenkort een Raad in de Wijk in Heijplaat. De bedoeling van deze bijeenkomst is dat de deelraadsleden van bewoners van Heijplaat horen welke zaken goed en welke minder goed gaan en krijgen de bewoners informatie over de ontwikkelingen in hun wijk.

### Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

### 1.3 *Aantal woningen*

Maakt zich zorgen over het beperkte aantal woningen dat volgens het ontwerpbestemmingsplan wordt teruggebouwd: woningbouw is noodzakelijk voor herstel van voorzieningenpeil op minimaal niveau. In beginfase zijn afspraken gemaakt over aantal terug te bouwen woningen, hiervan wordt stelselmatig afgeweken, daardoor is onoverzichtelijk wat eindtotaal wordt.

### Reactie

Binnen het herstructureringsgebied van het Nieuwe Dorp staan in totaal 307 woningen. Daarvan zijn er 299 van Woonbron en 8 aan het 7-Provincieplein. Deze woningen zullen gefaseerd worden gesloopt, met uitzondering van 20 eengezinswoningen aan de Duivendrechtstraat, het Karpad en het Rimonpad.

Dit bestemmingsplan maakt de realisering van maximaal 200 woningen mogelijk in het plangebied Nieuwe Dorp te Heijplaat. Daarbij gaat het voornamelijk om



grondgebonden woningen. Binnen het Nieuwe Dorp, maar buiten de plangrenzen van dit bestemmingsplan zijn al 58 nieuwe woningen bij de Wijde Blick en 32 nieuwe woningen in de woontoren Heijse Blick (hoek Heijsekade/Courzandseweg) gerealiseerd.

Dit betekent dat er in totaal maximaal 290 nieuwe woningen in het gehele gebied van Het Nieuwe Dorp worden gebouwd, zodat na sloop en nieuwbouw het aantal woningen in het Nieuwe Dorp niet toeneemt ten opzichte van de situatie voorafgaand aan de herstructurering.

Dit is belangrijk vanuit een oogpunt van milieuwetgeving omdat op basis daarvan geen woningen mogen worden toegevoegd, omdat het aantal gehinderden niet mag toenemen. Anderzijds wordt hiermee in elk geval in het Nieuwe Dorp voldaan aan de wens om het aantal woningen gelijk te laten blijven, in verband met het benodigde draagvlak voor de voorzieningen in de wijk Heijplaat.

#### Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 1.4 *Stedenbouwkundig en architectonisch*

Vindt afstand tussen minimale en maximale rooilijn te klein om tot interessante herontwikkeling te komen, omdat er geen ruimte is voor het op een speelse manier ordenen van woningen in hofjes en woonerven. Vindt ook dat in hoogte variabel gestapelde woningbouw mogelijk moet zijn. Voor Heijplaat zouden meer onderscheidende en spannende oplossingen mogelijk moeten zijn. Te rigide randvoorwaarden maakt experimentele bouw voor particuliere projectontwikkelaars onmogelijk.

#### *Reactie*

In opdracht van de deelgemeente Charlois, Havenbedrijf Rotterdam en Woonbron zijn, op basis van de Gebiedsvisie Heijplaat 2010-2020, ruimtelijke kaders en aandachtspunten opgesteld voor het Nieuwe Dorp. Deze kaders zijn vastgelegd in de "Nota van Uitgangspunten Nieuwe Dorp en Groene Zone" (januari 2011). Deze Nota is vastgesteld door het Platformoverleg Heijplaat en het dagelijks bestuur van de deelgemeente Charlois. Deze Nota van Uitgangspunten vormt het ruimtelijk kader voor het Strategisch Masterplan Nieuwe Dorp Heijplaat. Dit Masterplan gaat vooral in op de vraag welke kwaliteiten essentieel zijn voor de ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke samenhang van het Nieuwe Dorp. De kaders van het Masterplan zijn vertaald in dit bestemmingsplan en in de (aparte) Welstandsparagraaf die voor dit gebied is vastgesteld door de deelgemeente Charlois.

Uitgangspunt bij al deze onderliggende rapporten is dat het oorspronkelijke groene en kleinschalige tuindorpkarakter van Heijplaat behouden moet blijven.

#### Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 1.5 *Infrastructuur*

Er is onvoldoende rekening gehouden met een vernieuwde infrastructuur van openbaar vervoer en rijrichtingen. Invloed van het bestaande gebied is niet meegenomen.



## Reactie

Het Nieuwe Dorp wordt vanuit het westen ontsloten via de Eemhavenweg en de Heijsekade. Deze wegen, die overigens niet zijn opgenomen in dit bestemmingsplan, zullen als onderdeel van de gehele gebiedsaanpak een andere inrichting krijgen. Daarbij is de Heijsekade bedoeld voor licht verkeer (personenauto's) en niet voor vrachtverkeer.

De geplande wegenstructuur binnen het Nieuwe Dorp bestaat uit een nieuwe ventweg langs de Eemhavenweg, een aantal noord-zuid gerichte woonstraatjes en een centrale oost-west verbinding. De Corydastraat komt te vervallen en de ligging van de Ampenastraat wordt gewijzigd.

De straten in het Nieuwe Dorp worden autoluw: er vindt geen doorgaand verkeer plaats, alleen bestemmingsverkeer.

De dorpsstraten worden zo veel mogelijk als éénrichtingsroute voor auto's uitgevoerd. Dit maakt de straat rustiger en overzichtelijker, bijvoorbeeld voor spelende kinderen. Omwille van het rustige, dorpse karakter worden slechts aan één zijde van de straten parkeerplaatsen gesitueerd.

Om ervoor te zorgen dat het verkeer richting de RDM Campus niet via/door het woongebied van Heijplaat gaat, zal een aantal aanpassingen in de verkeerstructuur van Heijplaat als totaal plaatsvinden. Daarbij zullen in het woongebied doorgaande verbindingen met RDM Campus worden voorkomen. Dit zal nog verder worden uitgewerkt in een verkeerscirculatieplan.

Overigens zijn openbaar vervoer en rijrichtingen geen zaken die in een bestemmingsplan worden geregeld.

## Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

### 1.6 *Parkeren*

Maakt zich zorgen over aantal parkeerplaatsen in het Nieuwe Dorp. Omdat toenemende bedrijfsactiviteiten in omgeving niet zijn meegenomen in de parkeerberekening dreigt parkeeroverlast.

## Reactie

In par. 2.5.5. van de Toelichting wordt uitgebreid ingegaan op het aspect 'Parkeren'. Uitgaande van maximaal 1,8 parkeerplaats per nieuwbouwwoningen zijn maximaal 360 parkeerplaatsen nodig. Hier bovenop komen nog 80 parkeerplaatsen voor de inmiddels gerealiseerde projecten "Wijde Blick" en Heijse Blick". Dus in totaal moeten 440 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Uit onderzoek blijkt dat er ca. 230 parkeerplaatsen in de openbare ruimte in het plangebied worden gerealiseerd. De rest van de vereiste parkeerplaatsen voor de nieuwbouwwoningen in het plangebied (1-1,2 pp/won) zal binnen het eigen bouwveld worden gecreëerd; op het eigen perceel of op een collectieve parkeerplaats.

Toenemende bedrijfsactiviteiten in de omgeving zijn niet relevant voor de berekening van de parkeerbehoefte in het Nieuwe Dorp. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats buiten het plangebied.





## Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

### 1.7 *Waterbeheer*

Er is onvoldoende studie gedaan naar de gevolgen van adaptief bouwen voor de waterhuishouding en riolen en dergelijke in het Oude Dorp. Als gevolg van de sloop van het naoorlogse gedeelte is de wateroverlast sterk toegenomen.

## Reactie

Er zijn in 2011 en 2012 onderzoeken gedaan naar gevolgen van adaptief bouwen voor zowel het Nieuwe- als het Oude Dorp. De uitkomsten van dit onderzoeken zijn opgenomen in het document "Managementsamenvatting Pilot Adaptief Bouwen Heijplaat mei 2012" dat als bijlage is opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Heijplaat die op 9 november is ondertekend door onder andere de bewoners.

## Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

### 1.8 *Geluidscontouren*

Vreest dat de verhoogde geluidsnorm een precedentwerking kan hebben en bovendien voor meerdere uitleg vatbaar kan zijn. Het Havenbedrijf en/of omliggende bedrijven kunnen hieruit de conclusie trekken dat er meer ruimte is voor overlastgevende activiteiten. Maakt zich ernstig zorgen over de gevolgen van de Condorloods.

## Reactie

Vanwege de Wet geluidhinder (Wgh) is het noodzakelijk vast te stellen welke geluidsbelasting op de nieuwe woningen in Het Nieuwe Dorp toelaatbaar is. De procedure die daarbij hoort heet een "hogere waarde procedure". Het gebruik van het woord hogere betekent in dit geval echter beslist niet dat de industrie meer geluid mag gaan maken. Hogere betekent voor het Het Nieuwe Dorp er sprake is van een geluidsbelasting die hoger is dan wat volgens de Wet geluidhinder zonder meer toelaatbaar is. Voor industrie is 50 dB(A) zonder meer toelaatbaar. Omdat het in het Nieuwe Dorp om vervangende nieuwbouw gaat is de maximale hogere waarde die de Wgh toestaat 65 dB(A). Voor het Nieuwe Dorp is de maximale hogere waarde 64 dB(A). Dit is dezelfde geluidsbelasting die toegestaan was op de woningen die gesloopt zijn in het Nieuwe Dorp. Door het hogere waardebesluit ontstaat er niet meer ruimte voor de industrie om geluid te produceren.

De activiteiten die ontwikkeld worden op het voormalige RDM terrein moeten passen binnen de randvoorwaarden die vanuit de milieuregelgeving gelden. Dat geldt dus ook voor de geluidsproductie van de Condorloods.

## Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



## 2. Havenbedrijf Rotterdam (HbR)

### 2.1 *Andere functies*

De herontwikkeling van het Nieuwe Dorp kan een belangrijke impuls geven aan het Waal-Eemhavengebied en met name aan het RDM-opleidingscluster. Vindt dat er niet alleen woonfuncties mogelijk gemaakt moeten worden, maar ook hotelfuncties. In elk geval moet overwogen worden dat via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken.

#### Reactie

Het mogelijk maken van andere bestemmingen dan de functie "Wonen" past niet binnen de uitgangspunten om inzake leefbaarheid en ondersteuning van voorzieningen het maximaal aantal woningen (ongeveer 200) binnen het bestemmingsplan te realiseren.

#### Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

### 2.2 *Zicht- en lichthinder*

Vindt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook aandacht moet worden besteed aan zicht- en lichthinder. Zeker omdat HbR in de Heysehaven ontwikkelingen voorziet, zoals Condorloods en verdere intensivering offshore-schepen, die kunnen leiden tot zicht- en lichthinder.

#### Reactie

Voor visuele hinder, zoals zicht- en lichthinder, gelden geen objectieve planologische afstandscriteria. Wel geldt visuele hinder als aandachtspunt bij de planning van nieuwe hindergevoelige functies (zoals woningen) dan wel potentieel hinderveroorzakende functies.

Het bestemmingsplan ziet op vervangende nieuwbouw van woningen binnen bestaande bebouwingscontouren, waarbij het aantal woningen niet toeneemt. In planologisch opzicht is daarom geen sprake van een toename van visuele hinder als gevolg van planontwikkeling.

Andersom dient bij toekomstige ontwikkelingen in en rondom de Heijsehaven reeds rekening te worden gehouden met bestaande woningen in Heijlplaat. Ook in dat opzicht leidt het onderhavige bestemmingsplan niet tot nieuwe planologische belemmeringen in de vorm van visuele hinder.

Ten aanzien van de beeldvorming van toekomstige bewoners kan nog worden opgemerkt dat in beschrijvingen van het plangebied en gebiedsmarketing duidelijk wordt ingegaan op het hoogdynamische karakter van de omgeving van het plangebied, waarbij dit karakter zelfs wordt ingezet als positief onderscheidend element.

#### Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

### 2.3 *Externe veiligheid*

Acht een nadere uitwerking van de paragraaf externe veiligheid op het punt van evacuatieplannen noodzakelijk. De op pag. 60 opgenomen reactie op de zienswijze



van de VRR is duidelijker dan de in par. 4.4 opgenomen tekst. Qua vluchtroute dient er een kaart te worden opgenomen m.b.t. de huidige en de toekomstige situatie.

Op pag. 43 opgenomen Risicokaart is niet volledig, bijv. Metaal Transport, havenactiviteiten op de Sluisjesdijk en de activiteiten op het RDM-terrein en de Heysehaven ontbreken.

## Reactie

### Evacuatieplannen

Het opstellen van evacuatieplannen voor Heijplaat is een maatregel die in de toekomst verder uitgewerkt moet worden, zoals in toelichting bij het bestemmingsplan is aangegeven.

Er is globaal nagedacht over de wijze waarop evacuatieplannen onder de aandacht moeten worden gebracht bij de toekomstige bewoners van het plangebied.

Dit moet tijdens de voorbereiding van de verkoop verder worden uitgewerkt, bijvoorbeeld door het op te nemen in informatiemateriaal bij de verkoop of in een contract.

Anderzijds vergt het ook inspanning van de bedrijven in het omliggende havengebied en de VRR om een goede procedure of protocol op te stellen, op basis waarvan bewoners tijdig kunnen evacueren.

Het is dus juist dat het een aandachtspunt is, maar het bestemmingsplan is niet het juiste document om dit in uit te werken.

### Risicokaart

Door het havenbedrijf wordt aangegeven dat de risicokaart niet compleet is. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is conform wet- en regelgeving uitgebreid gekeken welke bedrijven invloed kunnen hebben op het plan. Hiervoor is de professionele risicokaart gebruikt, alsmede gegevens die beschikbaar waren bij de DCMR.

Toetsingskader voor de risicoinventarisatie is het Bevi, waarbij is geïnventariseerd van welke bedrijven het invloedsgebied over het plangebied ligt. Dit heeft geleid tot 10 bedrijven die van invloed kunnen zijn. De door het Havenbedrijf genoemde bedrijven zijn niet uit deze inventarisaties naar voren gekomen en worden daarmee voor dit bestemmingsplan niet relevant geacht.

## Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

### 2.4 Geluid

De gehanteerde modellering in het akoestisch onderzoek is te grofmazig om de getrokken conclusies te kunnen dragen. In concreto: modellering door middel van massieve bouwblokken geven niet de worst-case geluidssituatie weer. De geluidsbelasting van 62 dB(A) voor de Heijsekade zoals aangegeven in het ontwerpbesluit Hogere Waarde is daarom te laag, dat moet 63 dB(A) zijn. De geluidsberekening voor industrielawaai is niet worst-case. De bekende geluidsbelasting zullen bij een meer open invulling van het bestemmingsplan stijgen. De berekende



geluidsbelasting is daarmee ongeschikt voor het vaststellen van Hogere waarden. Het onjuist (te laag) vaststellen van hogere waarden vormt een directe bedreiging voor de geluidsruijnte voor de Waal-Eemhaven.

#### Reactie

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft nader overleg plaatsgehad tussen DCMR, Havenbedrijf Rotterdam en de opsteller van het bestemmingsplan Arcadis. In dit nadere overleg is geconstateerd dat het Havenbedrijf terecht heeft opgemerkt dat de geluidsbelasting op woningen in bouwveld 5 en 6 bepaald wordt door de geluidsbelasting op de zuidzijde. De maximaal mogelijke geluidsbelasting vanwege industrielawaai is voor deze bouwvelden 63 dB(A). Dit is 1 dB hoger dan de geluidsbelasting op de noordzijde van bouwblokken langs de Heysekade. Dit in overeenstemming met het Convenant Geluidruimte Waal- Eemhaven en het Geluidruimteverdeelplan industrieterrein Waal-Eemhaven (bijlage 2 bij het Convenant).

#### Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze grond te verklaren en de toelichting op het bestemmingsplan hierop aan te passen. Ook de door het college van Burgemeester en Wethouders af te geven hogere waarde besluit zal op dit punt worden aangepast.

#### 2.5 *Kettingbeding*

Wil betrokken worden bij het opstellen van het kettingbeding voor adaptief bouwen. Dit kettingbeding moet niet alleen gericht worden op het aspect van de buitendijkse ligging, maar ook op de problematiek met betrekking tot geluid-, zicht- en lichthinder.

#### Reactie

Een kettingbeding is een privaatrechtelijke aangelegenheid. In de bestemmingsplanprocedure kan niet worden voorgeschreven wie moet/mag meewerken aan de totstandkoming of verwoording van een dergelijke overeenkomst. Het hier bedoelde kettingbeding is geregeld in de anterieure overeenkomst van het Nieuwe Dorp Heijplaat, gesloten tussen Woonbron en de Gemeente Rotterdam. Daarin is de volgende tekst opgenomen:

#### “Artikel 3 VERKOOP ONROERENDE ZAAK

10. Om toekomstige vastgoedeigenaren op de hoogte te stellen van de buitendijkse ligging van het Exploitatiegebied en de daarbij behorende risico's én om hun verantwoordelijkheid vast te leggen voor het nemen van maatregelen aan hun vastgoed om de schade en overlast van eventueel hoogwater te beperken, zal in de koop een kettingbeding worden opgenomen, overeenkomstig de in het Bestemmingsplan opgenomen bepalingen.”

Woonbron, die hier als ontwikkelaar optreedt, heeft inmiddels laten weten dat zij het Havenbedrijf Rotterdam zal betrekken bij het opstellen van het kettingbeding. In dat kettingbeding zal naast het thema buitendijkse ligging ook worden aangegeven dat de ligging aanpalend aan een havengebied kan betekenen dat er een waarneembaar effect is op het gebied van geluid, zicht en licht.

#### Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen omdat het gevraagde



niet geregeld kan worden via het bestemmingsplan. In de praktijk is inmiddels gehoor gegeven aan het verzoek.

## 2.6 Provinciale Structuurvisie

De Provinciale Structuurvisie (par. 3.2) is inmiddels geactualiseerd, dit kan gevolgen hebben voor het plan, in het bijzonder ten aanzien van buitendijks bouwen.

### Reactie

In de Actualisering 2012 van de Provinciale Structuurvisie, die op 30 januari 2013 door Provinciale Staten is vastgesteld, en in de daarbij behorende (geactualiseerde) Verordening Ruimte is aangegeven dat in een bestemmingsplan voor buitendijks gelegen gronden, dat nieuwe bebouwing mogelijk maakt, in de toelichting een inschatting van het slachtofferrisico van een eventuele overstroming moet worden opgenomen en hoe daarmee is omgegaan.

Aan deze bepaling is in par. 2.4.2 van de Toelichting invulling gegeven.

In de eveneens ter inzage gelegde bijlagen Managementsamenvatting Pilot Adaptief Bouwen Heijplaat (mei 2012) en in de Waterparagraaf (21 december 2012) is dit verder uitgewerkt. Samenvattend: Hoogwater in Heijplaat betekent niet: verdrinkingsgevaar – de kans op verdrinking is zeer klein. Wèl: materiële schade en mogelijk maatschappelijke ontwrichting. Hoogwater kan enkele dagen van te voren voorspeld worden, waardoor er tijd is om benodigde maatregelen te nemen om het risico van overstroming te verminderen, de omvang van schade te beperken en de herstelkracht te bevorderen. De herontwikkeling van het Nieuwe Dorp is aangewezen als pilot voor het toepassen van adaptief bouwen. De maatregelen om adaptief bouwen mogelijk te maken zijn een combinatie van:

- o Het aanbrengen van een verhoogde oever langs de Heysekade als waterkering op NAP +3,60 m, samen met enkele stukken kade van de Eemshaven. Hierdoor neemt het overstromingsrisico af van een herhalingsfactor 1 op 10 jaar tot een herhalingsfactor 1 op 250 jaar, waarmee ingespeeld wordt op de toekomstige klimaatveranderingen. Hierbij wordt uitgegaan van het worst case klimaatscenario (G+).

- o Beperken van de gevolgen van overstroming door het beperken van eventuele schade: gevels tot een hoogte van 3,60 m waterkerend maken, aansluitingen voor elektra, datacommunicatie en gas en verdeelkasten op 3,90 m + NAP of hoger plaatsen, de buitenruimte overstromingsbestendig aanleggen en de samenleving voorbereiden op eventuele evacuatie. Het zijn met name deze maatregelen die in het nu voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen.

- o Accepteren dat risico's buitendijks groter zijn dan binnendijks. Bij het accepteren horen maatregelen zoals communicatie over risico's, maatregelen voor schadebeperking en herstelbevordering.

Geconcludeerd kan worden dat met manier waarop het begrip "adaptief bouwen" in dit bestemmingsplan is ingevuld voldaan wordt aan de bepalingen van de provinciale Verordening Ruimte 2012.

### Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



## 2.7 Welstandsnota

Er is een nieuwe nota Welstand van kracht (par. 3.3).

### Reactie

Per 11 oktober 2012 is de in par. 3.3. van de Toelichting genoemde Koepelnota Welstand Rotterdam vervangen door de Welstandsnota Rotterdam.

### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het laatste tekstblok van par. 3.3. als volgt te laten luiden:

Welstandsnota Rotterdam

Per 11 oktober 2012 geldt de Welstandsnota Rotterdam. Alle welstandsplichtige bouwplannen in Rotterdam worden getoetst aan deze nota. Voor het gebied het Nieuwe Dorp is een eigen welstandsparagraaf opgesteld en separaat van dit bestemmingsplan vastgesteld.

## 2.8 Wijzigingsbevoegdheid

In par. 5.3.1. moet worden aangegeven dat de bestemmingen Tuin en Wonen alleen van toepassing zijn voor de woonblokken die pas na een wijzigingsbevoegdheid ontwikkeld kunnen worden.

### Reactie

In par. 5.3.1 wordt uitgelegd hoe de Inleidende regels moeten worden gelezen. De inleidende regels staan opgenomen onder de artikelen 1 en 2. Het zijn de algemene bepalingen ('Begrippen' en 'Wijze van meten') die nodig zijn om de overige regels van het bestemmingsplan goed te kunnen hanteren.

De uitleg van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in par. 5.3.3, onder het kopje 'Artikel 13 Algemene wijzigingsregels'. In dit bestemmingsplan zijn 2 wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In beide gevallen (Wro-zone wijzigingsgebied - 1 en Wro-zone wijzigingsgebied - 2) wordt bepaald dat burgemeester en wethouders de bestemming(en) 'Tuin' en/of 'Wonen' onder bepaalde voorwaarden kunnen wijzigen in de bestemming 'Woongebied'.

### Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

## **Ambtshalve voorgestelde wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan**

### A1. Begrip 'koffiehuis'

In artikel 6, lid 1, onder b is het begrip "koffiehuis" opgenomen. Dit begrip is overgenomen uit het uit 1965 daterende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Heijplaat-Eemhaven". In dat bestemmingsplan was voor de plint onder de woningen aan het Zeven Provinciënplein opgenomen dat een koffiehuis mogelijk was. De term "koffiehuis" is een achterhaald begrip. Wij stellen u voor de term 'koffiehuis' in artikel 6, lid 1, onder b van de regels te schrappen. Artikel 6, lid 1, onder b komt dan als volgt te luiden: "b. Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', op de begane grondlaag uitsluitend voor winkel of kantoor;"



## A2 Archeologie

Op pagina 52 van de Toelichting, onder het kopje 'Artikel 9 Waarde - Archeologie' staat een dieptemaat van 2 meter beneden NAP genoemd. Deze komt niet overeen met de tekst van de toelichting op pagina 48 ('Conclusie'), die wel de correcte maat hanteert: het moet zijn 0 meter NAP. Wij stellen u voor in par. 5.3.2. onder het kopje "Artikel 9 Waarde-Archeologie" het getal 2 in "2 meter beneden NAP" te schrappen en te vervangen door het getal 0.

## A3. Archeologie

In artikel 9.3.1 van de regels, ('Verbod') van artikel 9 (Waarde Archeologie) is een verkeerde maat opgenomen, namelijk 0 meter beneden maaiveld. Dit moet zijn 0 meter NAP. Wij stellen u voor in artikel 9.3.1. het woord maaiveld te schrappen en te vervangen door het woord NAP.

### Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Geen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

De secretaris,

Ph. F. M. Raets

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb

### Bijlage(n):

ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Dorp Heijplaat  
verbeelding ontwerpbestemmingsplan  
ingekomen zienswijzen



## **Ontwerpbesluit:**

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 september 2013  
(raadsvoorstel nr. BS13/01051);

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

### **besluit:**

1. de zienswijze(n) met nummer 1.1, 2.5 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer 2.4 en 2.7 gegrond te verklaren.
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Nieuwe Dorp Heijplaat", NL.IMRO.0599.BP1011HeijNwDorp-  
met bijbehorende ondergrond GBKR.N3120090112, GBKR.N3220090112,  
GBKR.N3120090112, in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel  
van burgemeester en wethouders;
5. 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 onderwerp van een referendum kan zijn.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

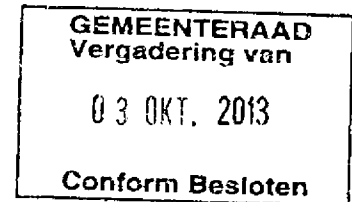
De griffier,

De voorzitter,

Nummer SO: BS13/01051







De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 september 2013  
(raadsvoorstel nr. BS13/01051);

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

**besluit:**

1. de zienswijze(n) met nummer 1.1, 2.5 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer 2.4 en 2.7 gegrond te verklaren.
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Nieuwe Dorp Heijplaat", NL.IMRO.0599.BP1011HeijNwDorp-  
met bijbehorende ondergrond GBKR.N3120090112, GBKR.N3220090112,  
GBKR.N3120090112, in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel  
van burgemeester en wethouders;
5. 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 onderwerp van een referendum kan zijn.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 oktober 2013.

De griffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

De voorzitter,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping loop that crosses over itself and extends to the right.

