

**Bestemmingsplan Natuur- en recreatiegebied Schieveen**

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 december 2016  
(raadsvoorstel nr. 17bb1894);

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

**besluit:**

1. de zienswijzen met nummer C14, D1 en D3 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer A1, C3, C4, C6, C10, C12, C22, C24, D6 en E1 gegrond te verklaren;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Natuur- en recreatiegebied Schieveen",  
NL.IMRO.0599.BP2066SVNatuurpark-on01 met bijbehorende ondergrond  
BGT\_12557500, BGT\_12657500, BGT\_12457400, BGT\_12557400, BGT\_12657400,  
BGT\_12457300, BGT\_12557300, BGT\_12657300, BGT\_12757300, BGT\_12457200,  
BGT\_12557200, BGT\_12657200; in elektronische en papieren vorm vast te stellen,  
conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 maart 2017.

De griffier,

De voorzitter,



Rotterdam, 20 december 2016.

17bb1894

Aan :

de gemeenteraad

**Onderwerp:**

Herzien raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan "Natuur- en recreatiegebied Schieveen"

(Dit herzien raadsvoorstel vervangt het raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan "Natuur- en recreatiegebied Schieveen" van 20 december 2016. Het raadsvoorstel van 20 december 2016 (16bb10529) komt daarmee te vervallen.)

---

**Gevraagd besluit:**

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen met nummer C14, D1 en D3 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer A1, C3, C4, C6, C10, C12, C22, C24, D6 en E1 gegrond te verklaren;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Natuur- en recreatiegebied Schieveen", NL.IMRO.0599.BP2066SVNatuurpark-on01 met bijbehorende ondergrond BGT\_12557500, BGT\_12657500, BGT\_12457400, BGT\_12557400, BGT\_12657400, BGT\_12457300, BGT\_12557300, BGT\_12657300, BGT\_12757300, BGT\_12457200, BGT\_12557200, BGT\_12657200; 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 14 van de Verordening inspraak, burgerinitiatief en referenda Rotterdam 2014 melden wij u dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan onderwerp van een referendum kan zijn.

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

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de actualiseringseis die voortvloeit uit de Wet ruimtelijke ordening voor bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar.

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

Geen.

### **Toelichting:**

#### *Aanleiding herzien raadsvoorstel*

Op 14 februari 2017 heeft de hoorzitting van de subcommissie bestemmingsplannen plaatsgevonden. Naar aanleiding van die hoorzitting is het raadsvoorstel op twee onderdelen herzien.

#### *CGN Rotterdam*

De eerste aanpassing betreft een aanpassing naar aanleiding van het inspreken van de reclamant 8, de CGN Rotterdam. De CGN heeft verzocht in het raadsvoorstel niet te refereren aan "Noorse Broeders" maar uitsluitend de formele naam "CGN Rotterdam" te gebruiken. Aan dit verzoek is tegemoetgekomen. Het raadsvoorstel is in die zin aangepast.

#### *Oude Bovendijk 210*

Reclamant 13 heeft tijdens de hoorzitting aangegeven het niet eens te zijn met het voorstel om de bestemming "plattelandswoning" aan het pand Oude Bovendijk 210 toe te kennen. Zij verzoekt aan Oude Bovendijk 210 de bestemming "bedrijfswoning" toe te kennen. Deze bestemming was ook in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Als onderbouwing voor haar verzoek heeft reclamant 13 aangegeven dat de bestemmingswijziging economische gevolgen heeft.

Opgemerkt wordt dat de bestemming "plattelandswoning" voorgesteld is op te nemen, omdat reclamant 13 en een andere reclamant (9) in hun zienswijzen (C26 en C10) hebben aangegeven dat in de woning Oude Bovendijk 210 een persoon woont die geen binding heeft met het glastuinbouwbedrijf. Daarbij heeft reclamant 9 verzocht om de bestemming plattelandswoning direct op te nemen en heeft reclamant 13 verzocht om de bedrijfsbestemming te handhaven en een wijzigingsbevoegdheid op te nemen op grond waarvan de bestemming in de toekomst gewijzigd kan worden naar een plattelandswoning.

Teneinde recht te doen aan de feitelijke situatie ter plaatse van Oude Bovendijk 210 en tegemoet te komen aan de wensen van beide reclamanten, hebben wij de raad



voorgesteld de bestemming van de woning te wijzigen. Indien de woning Oude Bovendijk 210 niet als plattelandswoning bestemd wordt en het gebruik door de huidige bewoner wordt voorgezet, zal bovendien sprake zijn van een handhavingssituatie. Immers, het huidige gebruik van de woning is in dat geval niet conform het gebruik dat op grond van het bestemmingsplan is toegestaan.

Naar aanleiding van het inspreken van reclamant 13 heeft de subcommissie bestemmingsplannen het college gevraagd onderzoek te doen naar de economische gevolgen van de bestemmingswijziging en te onderzoeken of het bestemmen van de woning als bedrijfswoning nog tot de mogelijkheden behoort. In de brief van 28 februari 2017 van wethouder Schneider (ons kenmerk BS17/00154) wordt op deze vragen ingegaan. Verwezen wordt naar de inhoud van die brief.

Conclusie is dat opnemen van de bestemming plattelandswoning ruimtelijk de beste keuze is. Zoals aangegeven doet deze bestemming het meeste recht aan de feitelijke situatie. Daarbij wordt opgemerkt dat op basis van deze bestemming bewoning van het pand door een persoon die wel is verbonden met het glastuinbouwbedrijf nog steeds mogelijk is. Hoewel de woning niet formeel de status van bedrijfswoning heeft, staat niets eraan in de weg dat de woning bewoond wordt door een persoon werkzaam of verbonden met het bedrijf. Om toch tegemoet te komen aan de wens van reclamant 13 om het gebruik voor een bedrijfswoning te formaliseren, wordt voorgesteld in de regels van het bestemmingsplan het gebruik voor een bedrijfswoning expliciet te benoemen. De beantwoording van zienswijze C10 is hierop aangepast, in die zin dat voorgesteld wordt om in de regels op te nemen dat ter plaatse van de aanduiding "agrarisch", die is opgenomen voor Oude Bovendijk 210, één plattelandswoning of één bedrijfswoning is toegestaan.

#### *Aanleiding bestemmingsplan*

Op 25 maart 2015 hebben wij besloten tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en het voeren van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het concept ontwerpbestemmingsplan "Natuur- en recreatiegebied Schieveen". Aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan is het actualiseren van het verouderde geldende bestemmingsplan alsmede het op 16 juli 2013 door het college van B&W het Natuur- en Recreatieplan Schieveen voor zover mogelijk planologisch te faciliteren.

#### *Begrenzing plangebied*

Het bestemmingsplangebied ligt aan de noordrand van Rotterdam en wordt begrensd door de A13, de Doenkade, Oude Bovendijk en de Molenkade.

Opgemerkt wordt dat de geplande nieuwe woningen aan de Oude Bovendijk geen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan. Daarvoor is een aparte bestemmingsplanprocedure gevolgd. Ook de reservering voor de rijksweg A16 Rotterdam maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

#### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

Op 16 juli 2013 is door het college van B&W het 'Natuur- en Recreatieplan Schieveen' vastgesteld. Doel van dit plan is de ontwikkeling van de polder als een natuur- en recreatiegebied, waarbij het verbeteren van het gebied voor weidevogels en het



versterken van de recreatieve functie van het gebied de uitgangspunten zijn. Het versterken van de recreatieve functie gebeurt onder andere door de aanleg van fiets- en wandelpaden. Tevens is een belangrijke randvoorwaarde dat het agrarisch gebruik (in gewijzigde vorm) mogelijk blijft. Met de vaststelling van het 'Natuur- en Recreatieplan Schieveen' is ook besloten de gemeentelijke gronden in polder Schieveen aan Vereniging Natuurmonumenten in beheer te geven door het aangaan van langdurige (erf)pachtovereenkomsten voor deze gronden.

De ontwikkeling van het businesspark in het zuidelijke deel van Schieveen wordt in het nieuwe bestemmingsplan niet gefaciliteerd. Het zuidelijke deel van de polder Schieveen behoudt namelijk haar agrarische bestemming en er is een ontheffing tijdelijke natuur aangevraagd en toegekend. De feitelijke inrichting en beheer tussen gebieden met agrarische of natuurbestemming verschilt niet. In beide gevallen blijft het weidelandschap behouden en wordt de natuurwaarde versterkt door strikte beheervoorwaarden en inrichting met onder andere natuurvriendelijke oevers. De bestemming natuur op een deel van de gemeentelijke gronden levert echter een extra borging dat deze gronden ook op de lange termijn hun landschappelijke en natuurwaarden kunnen behouden.

#### *Ontwikkelingen*

In het plangebied bevinden zich diverse agrarische bedrijven. Met vijf agrariërs is door de gemeente Rotterdam, samen met Natuurmonumenten, op basis van de door hen gepresenteerde bedrijfsplannen, een samenwerkingsovereenkomst aangegaan. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan zijn de voorgenomen bedrijfsplannen mogelijk.

De agrarische bedrijven betreffen onder andere:

1. Oude Bovendijk 220 (bestemming Gemengd-1).

Het betreft een educatieve schapenboerderij. In het vigerend bestemmingsplan heeft deze locatie een agrarische bestemming. Ten opzichte van de huidige situatie wordt de bestemming hier verruimd met mogelijkheid tot extensieve dagrecreatie, horeca, detailhandel, voorzieningen ten behoeve van activiteiten gericht op educatie en voorlichting.

Teneinde voor de omliggende woningen nog een goed woon- en leefklimaat te garanderen is onderzocht of er vanuit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de desbetreffende bedrijfsplannen. Alleen het aspect geurhinder zou tot problemen kunnen leiden. Geldende wet- en regelgeving zegt namelijk dat, in geval van het houden van bepaalde diersoorten en/of aantallen, tot woningen minimale afstanden aangehouden dienen te worden. Om deze wet- en regelgeving, en daarmee ook een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden, te respecteren, is in de regels opgenomen dat het houden van dieren alleen onder bepaalde voorwaarden is toegestaan.

In het ontwerpbestemmingsplan was de mogelijkheid opgenomen om ongeveer 800 schapen die behoorden tot schapenboerderij in het zuidelijk deel te van het plangebied, nabij de Doenkade, te vestigen. Voorgesteld wordt om deze mogelijkheid in het vast te stellen bestemmingsplan te laten vervallen (zie ambtshalve wijziging A6), aangezien de



schapenstal, mede gelet op het feit dat er nu helderheid is over de ligging van het tracé van de rijksweg A13/16, buiten het plangebied gerealiseerd zal worden. Op de eerder beoogde locatie aan de Oude Bovendijk wordt extra ruimte vrijgemaakt voor twee andere agrariërs, aangezien zij als gevolg van de aanleg van de A16 Rotterdam ook vervangende ruimte nodig hebben voor opslag van o.a. hooi en landbouwmachines en zij reeds deels op deze locatie gevestigd zijn.

### 2. Hofweg 93 (bestemming Gemengd-3)

Hofweg 93 betreft een agrarisch bedrijf in de vorm van een grondgebonden veehouderij. De aanpassing van het bestemmingsplan betreft onder meer een conservering van de gebruikssituatie, waarbij naast het agrarisch bedrijf een loonbedrijf en paardenpension onderdeel zijn de bedrijfsactiviteiten. Ten opzichte van de huidige situatie wordt de bestemming verruimd voor dag- en verblijfsrecreatie, horeca, detailhandel en voorzieningen ten behoeve van activiteiten gericht op educatie en voorlichting.

Ook hier geldt dat in het bestemmingsplan beperkingen zijn gesteld aan het aantal dieren/diersoorten en de locatie van het houden van dieren, teneinde de wet- en regelgeving op het gebied van geurhinder te respecteren.

### 3. Agrarisch bedrijf zuidelijk deel plangebied

Tot slot kan zich in het zuidelijk deel van het plangebied een nieuw agrarische bedrijf vestigen. Het betreft het bedrijf van één van de geselecteerde agrariërs dat als gevolg van de toekomstige aanleg van de rijksweg A16 Rotterdam verplaatst zal moeten worden.

In het ontwerpbestemmingsplan was de mogelijkheid voor realisering van het agrarische bedrijf als wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De ontwikkeling is inmiddels echter voldoende concreet om als directe bestemming mee te nemen. Voorgesteld wordt om het agrarisch bedrijf als directe bestemming in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen (ambtshalve wijziging A4). Voor het meenemen als directe bestemming is het nog wel nodig om een Hogere waardebesluit ten behoeve van de bijbehorende bedrijfswoning te nemen, aangezien de voorkeurswaarde wordt overschreden. De procedure voor het nemen van HW-besluit is inwerking gezet en zal afgerond zijn voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

#### *Overige ontwikkelingen*

##### 1. Oude Bovendijk 212 (Bestemming gemengd-2)

In de huidige situatie is aan de Oude Bovendijk 217 het kerkgenootschap van de Christelijke Gemeente Nederland Rotterdam (CGN) gevestigd. Dit pand is eigendom van de gemeente Rotterdam. Het desbetreffende pand zal in de toekomst evenwel betrokken worden bij de educatieve schapenboerderij (zie hiervoor). Derhalve is in het plangebied een ander locatie voor de CGN voorzien. Het betreft Oude Bovendijk 212.

Op dit moment heeft de Oude Bovendijk 212 een agrarische bestemming. Binnen het nieuwe bestemmingsplan worden maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende functies zoals vergaderruimten, tentoonstellingsruimten, etcetera, toegestaan. Tevens wordt het mogelijk gemaakt om de bestaande bebouwing uit te breiden.



Feitelijk wordt op deze locatie, zoals aangegeven, het kerkgenootschap van de CGN gevestigd.

## 2. Polderpad

De aanleg van de recreatieve verbinding in Schieveen, het Polderpad, wordt door het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Het desbetreffende pad is overigens al voorzien in het provinciale beleid.

### *Participatie*

Geïnteresseerden en belanghebbenden zijn geïnformeerd via de gebruikelijke weg: de gemeentelijke website en een huis-aan-huisblad. In de periode van terinzagelegging is een informatieavond georganiseerd voor bewoners van Schieveen. In de planontwikkelingsfase zijn verder een aantal bewonersavonden geweest waarin het concept ontwerpbestemmingsplan is toegelicht en besproken. Met de betrokken agrariërs is individueel afgestemd.

### **Advisering Gebiedscommissie gebied**

De directeur van Gebiedscommissie gebied heeft namens deze gebiedscommissie een positief advies uitgebracht.

De gebiedscommissie heeft kennisgenomen van het bestemmingsplan en van de reacties van bewoners en andere belanghebbenden op de inloopavond.

De gebiedscommissie adviseert zaken die niet bij de inloopavond aan de orde zijn gekomen adequaat met bewoners en ondernemers terug te koppelen en voorts goed met bewoners en ondernemers te blijven communiceren. Voorts wil de gebiedscommissie op de hoogte blijven over de uiteindelijke situering van het Polderpad en adviseert zij de inpassing van de Tracébesluit A16 zorgvuldig te laten verlopen. Ten slotte verzoekt de gebiedscommissie in verder planvorming maatwerkoplossingen te bieden en zorgvuldig te blijven evalueren als het gaat om de belangen van de agrarische bedrijfsvoering versus de recreatieve en ecologische belangen die door Natuurmonumenten worden behartigd.

### **Reactie op het advies van de gebiedscommissie**

Het college waardeert uw betrokkenheid bij de ontwikkelingen in de polder Schieveen en hecht net als u aan de communicatie over plannen en uitvoering richting bewoners en agrariërs. Met ingang van 2016 wordt er twee keer per jaar een nieuwsbrief uitgebracht over de ontwikkelingen in de Noordrand van Rotterdam. Actuele informatie is verder terug te vinden op [www.vanrottetotschie.nl](http://www.vanrottetotschie.nl).

Inzake de aanleg van de groenzone in Schieveen als gevolg van de aanleg van de Rijksweg A16 Rotterdam, zal aanvullende afstemming met belanghebbenden plaatsvinden. Over de aanleg en het tracé van het polderpad worden agrariërs, bewoners en Natuurmonumenten nader geïnformeerd. Ook de gebiedscommissie informeren wij de komende jaren graag over deze ontwikkelingen.

Het college hecht eveneens aan de balans tussen natuur-, recreatie en agrarische doelstellingen. Toegezien wordt op de naleving van de afspraken zoals deze in de samenwerkingsovereenkomsten tussen partijen zijn vastgelegd. Hierover wordt jaarlijks gerapporteerd richting de gemeenteraad. Daarnaast sluit het bestemmingsplan aan op de bedrijfsplannen van betrokken agrariërs en biedt het de benodigde ruimte



voor het verplaatsen van agrarische bedrijfsactiviteiten van verschillende agrariërs als gevolg van de aanleg van de Rijksweg A16 Rotterdam.

### **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 10 juni 2016 tot en met 21 juli 2016. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen mondelinge, maar wel 17 schriftelijke zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

### **Samenvatting van zienswijzen, gevolgd door ons voorstel.**

Gezien de hoeveelheid en de aard van de zienswijzen is voor de beantwoording gekozen voor een thematische opzet. Per thema is met nummers verwezen naar de reclamanten die over het betreffende onderwerp een zienswijze hebben ingediend. Bij de beantwoording is, waar nodig, per thema een nadere onderbouwing opgenomen. Het betreft de volgende onderwerpen:

## **A. Ruimtelijk beleid**

### **A1. Tracébesluit A16 Rotterdam**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 12 en 13.

#### Samenvatting van de zienswijze

Zoals in het vooroverleg is aangegeven, werkt Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid al lange tijd aan de planuitwerking voor de nieuwe rijksweg A13/16. Verwacht wordt dat op korte termijn de ondertekening en tervisielegging van het Tracébesluit plaatsvinden. Reclamant ziet graag dat hiervan melding wordt gemaakt in de plantoelichting en dat rekening wordt gehouden met de planologische gevolgen. Zo dienen de grenzen van het bestemmingsplan aangepast te worden, conform het Tracébesluit.

Verder wijzen reclamanten erop dat over de inpassing van de nieuwe rijksweg afspraken zijn gemaakt die zijn vastgelegd in de Inpassingsovereenkomst A13/A16 en het Regionaal Uitvoeringsprogramma A13/A16. In de bijbehorende afsprakenkaart is in Polder Schieveen een beplantingszone dan wel plantsoen opgenomen. Dit plantsoen heeft een breedte van circa 30 meter. Verzocht wordt om zeker te stellen dat de afgesproken inpassingsmaatregel niet wordt gehinderd door het bestemmingsplan. Op grond van verwachte effecten wordt ook verzocht om de groenstroken in het plan op te nemen dan wel te benoemen.

#### Reactie

In het bestemmingsplan wordt ingegaan op de ondertekening en tervisielegging van het Tracébesluit A16 Rotterdam. Het plan wordt op onderdelen aangepast, rekening houdend met de afspraken in de inpassingsovereenkomst, in die zin dat de beplantingszone een groenbestemming krijgt. Ten aanzien van de planologische gevolgen was in het ontwerpbestemmingsplan, waar mogelijk, al rekening gehouden met de beoogde komst van de nieuwe A16 Rotterdam. Omdat de procedure daarvan nog loopt, is deze weg niet als bestaande situatie opgenomen. Wel zal de begrenzing





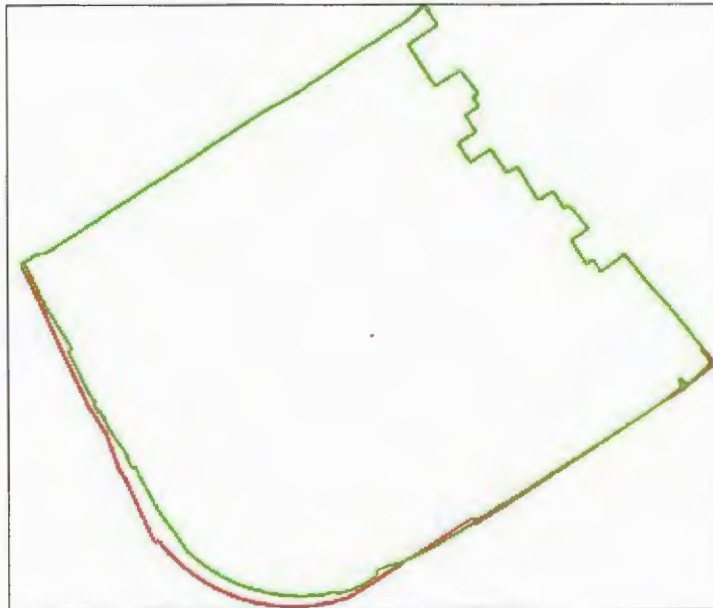
van het plangebied aangepast worden aan de projectgrens van het Tracébesluit zoals dat ter inzage heeft gelegen.

#### Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

#### *Verbeelding*

Voorgesteld wordt om de binnen het plangebied gelegen deel van de beplantingszone, te voorzien van een groenbestemming en de begrenzing van het bestemmingsplan aan te passen aan de projectgrens van het tracébesluit voor de A16 Rotterdam, zoals opgenomen op onderstaande afbeelding/uitsneden.



Groen = nieuwe plangrens, Rood = plangrens ontwerp



Ontwerp



Vast te stellen bestemmingsplan

## **B. Verkeer**

### **B1. Verkeersmaatregelen**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 4.



### Samenvatting van de zienswijze

Om de natuurdoelstellingen mogelijk te maken, stelt reclamant voor om een verbod op scooters, brommers en motoren in te voeren. Verder wordt verzocht om geen auto's toe te laten (uitgezonderd bewoners en bestemmingsverkeer), verkeersdrempels aan te leggen, de maximum snelheid te verlagen en te handhaven.

### Reactie

De door reclamant voorgestelde maatregelen vallen buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan. In een bestemmingsplan kan bijvoorbeeld niet worden vastgelegd welk type voertuigen is toegestaan. Het instellen van een 30 km/h-zone en het aanbrengen van drempels, zijn maatregelen waarvoor een verkeersbesluit dient te worden genomen. In het bestemmingsplan wordt daarover niets geregeld, terwijl het plan niet aan uitvoering van dergelijke maatregelen in de weg staat. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het plangebied buiten de bebouwde kom ligt en dat voor wegen buiten de bebouwde kom in beginsel een snelheid van 60 km/uur geldt.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **B2. Verkeersaantrekkende werking Oude Bovendijk 212**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 13.

### Samenvatting van de zienswijze

Gesteld wordt dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de verkeersaantrekkende werking van het activiteitencentrum van CGN. In de huidige situatie wordt al regelmatig geparkeerd op de Oude Bovendijk, dat zal alleen maar toenemen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt hieraan, ten onrechte, geen aandacht besteed. Dit terwijl het activiteitencentrum ook voor derden open staat en op regelmatige basis verhuurd zal worden voor congressen, seminars en tentoonstellingen.

### Reactie

Het voorliggende bestemmingsplan maakt alleen de verplaatsing van de CGN mogelijk van Oude Bovendijk 217 naar Oude Bovendijk 212. Gelet daarop, kan worden aangenomen dat er geen sprake is van een relevante toename van verkeer ten opzichte van de voorgaande situatie. Het plan schrijft voorts voor dat de in de bestemmingen opgenomen functies slechts zijn toegestaan indien voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De gronden van CGN hebben onder andere de bestemmingen Gemengd – 2 en Tuin; beide bestemmingen staan parkeren toe. Aldus bevat het bestemmingsplan voldoende waarborg dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



## C. Planologische keuzes

### C1. Bouw woning

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 3.

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant merkt op dat een concreet voornemen bestaat om op het kavel Overschie A 2523 een woning te bouwen, nu hiervoor een omgevingsvergunning is aangevraagd (17 oktober 2014, kenmerk 1497207). Onder algemene verwijzing naar jurisprudentie, wordt gesteld dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en de ruimtelijke aanvaardbaarheid kan worden beoordeeld. Reclamant is van mening dat aan deze vereisten is voldaan en verzoekt dan ook om het voornemen voor de bouw van een woning mee te nemen in het bestemmingsplan.

#### Reactie

Reclamant heeft het eigendom van gronden in het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan, maar ook in het plangebied van het bestemmingsplan "Schieveen Woningen Oude Bovendijk". Reclamant heeft eerder een vergelijkbare zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan "Schieveen Woningen Oude Bovendijk". Reclamant heeft een voorstel ingediend voor het bouwen van een woning binnen de plangrens van dat bestemmingsplan en een voorstel voor het bouwen van een woning binnen de plangrens van het voorliggende bestemmingsplan.

Aan het verzoek van reclamant om een woning te realiseren binnen het bestemmingsplan "Schieveen Woningen Oude Bovendijk" is niet tegemoetgekomen. Ook in het bestemmingsplan "Natuur- en recreatiegebied Schieveen" is geen mogelijkheid opgenomen voor de woning van reclamant. De desbetreffende gronden hadden in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming. In het nieuwe bestemmingsplan is deze agrarische bestemming overgenomen.

Daarbij wordt opgemerkt dat reclamant het eigendom van de gronden aan de Oude Bovendijk heeft verworven nadat het proces voor het stedenbouwkundig plan voor de nieuwe woningen aan de Oude Bovendijk (zoals mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "Schieveen Woningen Oude Bovendijk") reeds was afgerond.

Hoewel de voormalige eigenaar ASR al meermalen had geïnformeerd naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden, met name voor woningbouw, is daarop altijd negatief gereageerd. Reclamant is bij de aankoop ook door ASR geïnformeerd dat er geen ontwikkelingsmogelijkheid op deze gronden lag.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### C2. Bestemming Natuur

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 1.

#### Samenvatting van de zienswijze



Op de gronden gelegen aan / nabij het perceel Hofweg 300 te Rotterdam staan glasopstanden, waarin een caravanstalling wordt geëxploiteerd. Deze gronden zijn echter bestemd als natuurterrein, hetgeen de exploitatie van de caravanstalling onmogelijk maakt. Hoewel op blz. 33 van de plantoelichting staat dat de kassen in bezit zijn van de gemeente en zullen worden gesloopt, is dit nog niet het geval. Weliswaar heeft reclamant op 1 november 2010 een koopovereenkomst met de gemeente gesloten, doch die overeenkomst is tot op heden niet uitgevoerd. Reclamant ziet graag dat de gemeente uitvoering geeft aan die overeenkomst.

#### Reactie

Gelijk zoals reclamant opmerkt, zijn de gronden van het perceel Hofweg 300 te Rotterdam voorzien van de bestemming Natuur. De met reclamant gesloten koopovereenkomst, die de gemeente Rotterdam zal uitvoeren, biedt de zekerheid dat de glasopstanden binnen de plantermijn geamoveerd worden en dat de gronden voor natuurdoeleinden kunnen worden ingericht. De gemeente Rotterdam is in overleg om tot goede afspraken te komen inzake de overdracht.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **C3. Gasleiding**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 7.

#### Samenvatting van de zienswijze

De ligging van de in het plangebied aanwezige gastransportleiding is volgens reclamant niet goed weergegeven. Verzocht wordt om de ligging correct weer te geven, conform een in de zienswijze opgenomen afbeelding. Voorts wordt opgemerkt dat de buiten gebruik gestelde leiding (W-521-01-kr-037-BB) niet op de verbeelding weergegeven hoeft te worden.

#### Reactie

De verbeelding is op dit punt aangepast. Zodoende is de ligging van de gasleiding correct weergegeven. De genoemde buiten gebruik gestelde leiding was in het ontwerp al niet opgenomen op de verbeelding. In die zin hoeft de verbeelding derhalve niet te worden aangepast.

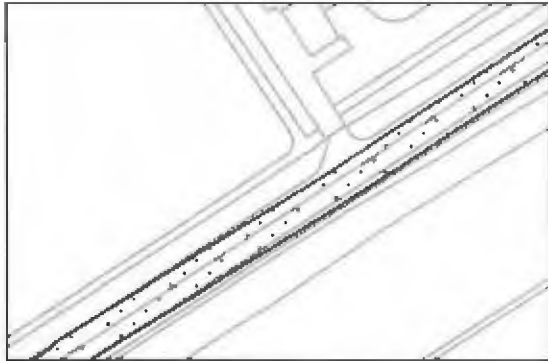
#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

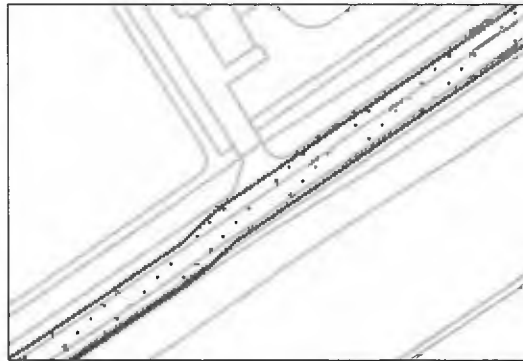
#### *Verbeelding*

Voorgesteld wordt om de verbeelding aan te passen zoals op de onderstaande afbeeldingen weergegeven.





Ontwerp



vast te stellen bestemmingsplan

#### **C4. Dubbelbestemming Leiding - Gas**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 7.

##### Samenvatting van de zienswijze

In het bestemmingsplan valt de dubbelbestemming Leiding - Gas samen met enkele andere (dubbel-) bestemmingen, zoals Waarde - Archeologie 1 en Natuur. Op grond van jurisprudentie dient een onderlinge rangorde te worden aangegeven, hetgeen nog niet het geval is.

Verder verzoekt reclamant om artikel 14.3 van de planregels aan te passen conform een in de zienswijze opgenomen voorbeeld. Reden hiervoor is dat het huidige artikel 14.3 een beoordelingsvrijheid biedt die niet door het Besluit externe veiligheid buisleidingen wordt geboden. Tenslotte wordt gevraagd om de in artikel 14.4.2 opgenomen opsomming uit te breiden met "werkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten".

##### Reactie

In de dubbelbestemming Leiding - Gas is een bouwverbod opgenomen om te bouwen ten behoeve van de andere, onderliggende bestemmingen. Alleen na afwijking, en dus na een nadere afweging, kan gebouwd worden conform de onderliggende bestemmingen. Bij deze afweging hoort het inwinnen van een advies bij de leidingbeheerder waarbij het Bevb betrokken kan worden. Gezien de systematiek van de regeling zijn wij van mening dat de belangen van de Gasunie voldoende geborgd zijn en er geen noodzaak is om artikel 14.3 aan te passen op de door Gasunie voorgestelde wijze.

Aan het verzoek om artikel 14.4.2 van de planregels aan te passen op de door reclamant voorgestelde wijze kunnen wij wel medewerking verlenen.

##### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

##### *Regels:*

Voorgesteld wordt om aan artikel 14.4.2 onder i toe te voegen:

*"werkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten".*

#### **C5. Vrijwaringszone - buisleidingenstraat**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 8.



### Samenvatting van de zienswijze

Over het perceel van reclamant is een vrijwaringszone – buisleidingenstraat geprojecteerd. Deze zone heeft een breedte van 40 meter en neemt een oppervlak van circa 5.700 m<sup>2</sup> in beslag. Dit brengt beperkingen met zich: buitenactiviteiten waaronder sport en recreatie zullen op grond van het bepaalde in artikel 21 van de planregels niet meer mogelijk zijn. Vervolgens wordt opgemerkt dat in de structuurvisie buisleidingen is aangegeven (blz. 99) dat het Barro aan gemeenten de nodige flexibiliteit biedt om van het voorkeurstracé af te wijken vanwege bestaande bestemmingsplannen, daarbij spelen de belangen of toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen een rol. Er is dus ruimte voor maatwerk. Zodoende ziet reclamant een drietal oplossingsrichtingen, te weten: 1) verlegging van de vrijwaringszone buiten het eigendom van reclamant, 2) compensatie in grond, bijvoorbeeld aan de achterzijde en 3) aanpassing van het bepaalde in artikel 21 van de planregels waardoor de beperking met betrekking tot het recreatieve gebruik van de gronden vervalft.

### Reactie

De bedoelde vrijwaringszone betreft een reserveringszone en dus geen zone waar reeds een buisleiding is gelegen. Opname van deze reservering is een vereiste vanuit de structuurvisie buisleidingen en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De reservering heeft tot gevolg dat binnen de aangegeven zone geen 'kwetsbare' objecten (gebouwen) gerealiseerd mogen worden. Met andere woorden: er mag niet worden voorzien in een bouwvlak, waarbinnen gebouwen kunnen worden opgericht die kwetsbare functies zoals woningen mogelijk maken. In het bestemmingsplan wordt daarin echter niet voorzien. Daarnaast is het gebruik van de gronden, voor activiteiten die passen binnen de onderliggende bestemmingen, zonder meer mogelijk.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **C6. Bestemming Gemengd - 2**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 8.

### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant stelt dat het bouwvlak en het vlak maatvoering, zoals opgenomen in de bestemming Gemengd – 2, aan de zijde van de Oude Bovendijk enkele meters terug ligt ten opzichte van het bestemmingsvlak. Verzocht wordt om het maatvoeringsvlak gelijk te trekken met het bestemmingsvlak.

### Reactie

Het op de verbeelding weergegeven bouwvlak is zodanig aangepast dat deze gelijk loopt met het bestemmingsvlak.

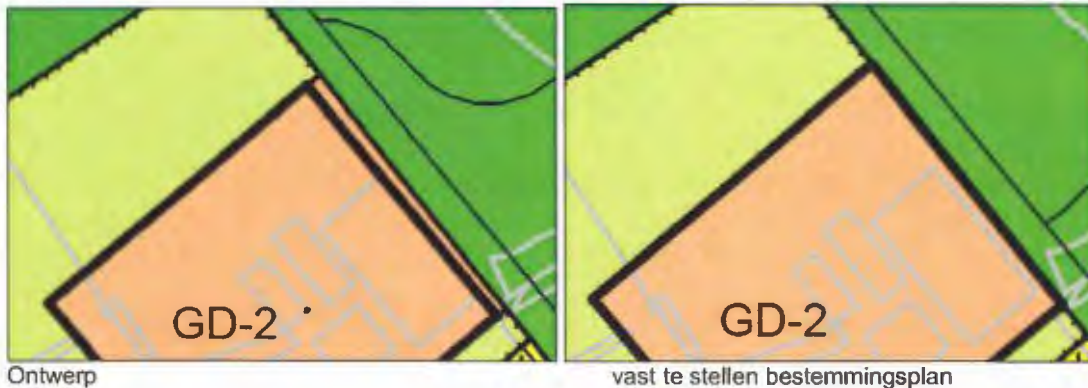
### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

### *Verbeelding*

Voorgesteld wordt om de verbeelding aan te passen zoals op onderstaande uitsnede is weergegeven.





### **C7. Bestemming Tuin**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 8.

#### Samenvatting van de zienswijze

In artikel 10.2.1 onder c van de planregels is de bouwhoogte gemaximeerd tot de eerste bouwlaag van het aangrenzende hoofdgebouw. Aangezien het plangebied een bijzonder Nederlands polderlandschap is, stelt reclamant voor om op aan- en bijgebouwen een kap toe te staan en 'bouwhoogte' te veranderen in 'goothoogte'. Reclamant heeft de intentie om de bebouwing zorgvuldig in te passen en aan te laten sluiten op de huidige bebouwing die allemaal een kap heeft.

#### Reactie

De in artikel 10.2.1 onder c van de planregels opgenomen bepaling omtrent de maximum bouwhoogte is voor alle percelen met een bestemming "Tuin" van toepassing. Stedenbouwkundig gezien wordt het wenselijk geacht om deze uniforme regeling voor bijbehorende bouwwerken te handhaven.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **C8. Waarde Cultuurhistorie 2**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 8.

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant merkt op dat op het woonhuis van het perceel Oude Bovendijk 212 een waarde cultuurhistorie 2 is gelegd. Deze waarde is echter al vastgelegd in de welstandsnota, waarin deze zone onder 'historische linten en kernen' valt. De kwaliteit van eventueel nieuw te realiseren bebouwing wordt daarmee gewaarborgd. Zodoende acht reclamant de in artikel 18.2.1 van de planregels opgenomen bepaling nogal specifiek en beperkend met betrekking tot de kapvorm en wordt verzocht om deze regeling te schrappen.

#### Reactie

In de gemeente Rotterdam wordt al enkele jaren cultuurhistorisch onderzoek gedaan bij gebiedsontwikkelingen. In dat kader is het onderzoek 'Cultuurhistorische schets van de Noordas' uitgevoerd. Dit onderzoek is op 29 oktober 2013 vastgesteld door het



college van burgemeester en wethouders als onderlegger en afwegingskader voor projecten in het kader van het Uitvoeringsprogramma Noordas. Net als bij andere onderzochte gebieden het geval is, volgt uit de ruimtelijke analyse een selectie waardevolle objecten. Sinds de aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening (1 januari 2012) is de gemeente Rotterdam begonnen met het vastleggen van objecten in bestemmingsplannen naar aanleiding van cultuurhistorisch onderzoek. Het uitgevoerde onderzoek vormt de basis voor de dubbelbestemming "Waarde Cultuurhistorie 2". De dubbelbestemming "Waarde Cultuurhistorie 2" maakt verbouw en sloop niet onmogelijk. De planregeling is bedoeld om behoud en hergebruik te stimuleren, maar daarvan kan afgeweken worden indien er zwaarwegende maatschappelijke, technische dan wel economische redenen zijn. Gelet hierop wordt de regeling aanvaardbaar geacht.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **C9. Bestemming Natuur**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 8.

#### Samenvatting van de zienswijze

De bestemming Natuur grenst aan de westzijde aan het eigendom van reclamant. Deze grens volgt echter de richting van de Oude Bovendijk en niet die van het orthogonale verkavelingspatroon van de polder. Vermoed wordt dat deze grens is overgenomen uit het in 2007 vernietigde bestemmingsplan. Reclamant is van mening dat het logischer is om deze lijn te draaien, in de richting van de polderstructuur, waardoor die in stand blijft. Verzocht wordt dan ook om de grens tussen de bestemmingen Natuur en Tuin te draaien.

#### Reactie

De grens van de bestemming "Natuur" is gelegd op de eigendomsgrens, gelijk zoals dat ook in het in 2007 vernietigde bestemmingsplan was gedaan. Het draaien van deze grens, in de richting van de polderstructuur, zou onder andere tot gevolg hebben dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel van reclamant zouden toenemen, terwijl daarover eerder afspraken zijn gemaakt. Bovendien is het ook goed mogelijk om het perceel, zonder aanpassing van de bestemmingsgrens, aan te laten sluiten op de polderstructuur. De bestemmingsgrens is daarvoor niet bepalend.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **C10. Oude Bovendijk 210**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 9.

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant geeft aan dat de woning op het perceel Oude Bovendijk 210 geen directe binding meer heeft met het kassenbedrijf. Ook bestaat de woning al generaties feitelijk uit twee woongedeelten. Reclamant ziet dan ook graag dat de woning niet als agrarische bedrijfswoning, maar als burgerwoning of indien dat mogelijk is, als





plattelandswoning wordt bestemd. Verder wordt verzocht om de tuin bij de woning niet als Groen, maar als Tuin te bestemmen.

#### Reactie

Gelijk zoals reclamant stelt, maakt het perceel Oude Bovendijk 210 geen deel meer uit van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf. Zodoende wordt de woning ook niet meer als bedrijfswoning gebruikt. De zienswijze van reclamant geeft ons aanleiding om de woning op het perceel Oude Bovendijk 210 tevens als plattelandswoning te bestemmen. Daarmee blijft de woning voor milieuwetgeving een agrarische bedrijfswoning en kan ook geen sprake zijn van een beperking van de bedrijfsvoering van het kassenbedrijf. Gevolg van deze aanpassing is wel dat de mogelijkheid voor een 2e bedrijfswoning op het perceel komt te vervallen, aangezien de plattelandswoning de status van bedrijfswoning heeft. Het is nog wel mogelijk om het gebruik van de plattelandswoning te wijzigen in een bedrijfswoning. Voorts zullen wij niet aan het verzoek van reclamant tegemoet komen om de tuin bij de woning een tuinbestemming te geven. Gelet op zienswijze C22 zullen de gronden bestemd worden conform de geldende bestemming, te weten agrarisch. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

#### *Regels*

Voorgesteld wordt om artikel 3.2.1 onder d als volgt aan te passen:

*"per agrarisch bedrijf is niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan, tenzij met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is bepaald dat geen bedrijfswoning is toegestaan;"*

en aan artikel 3.2.1. een nieuw onderdeel toe te voegen, te weten  
*"ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch' is één bedrijfswoning of één plattelandswoning toegestaan, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf, waarbij het bepaalde in lid 3.2.4. van toepassing is.*

en voor zover nodig de overige onderdelen in artikel 3.2.1. om te nummeren.

#### *Verbeelding*

Voorgesteld wordt om ter plaatse van de plattelandswoning op de verbeelding een functieaanduiding '(agrarisch)' op te nemen en de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" op de verbeelding te laten vervallen.





Ontwerp

Vast te stellen bestemmingsplan

### C11. Schapenstal

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 10 en 13.

#### Samenvatting van de zienswijze

In het zuidelijk deel van het plangebied kan een nieuw agrarisch bedrijf gevestigd worden, namelijk een schuur voor ruim 800 schapen. Reclamant 10 verwacht dat hierdoor overlast zal ontstaan en dat het huis van reclamant hierdoor (nog meer) in waarde daalt.

Reclamant 13 stelt dat de schuur teelschade veroorzaakt vanwege de hoogte van 8 respectievelijk 12 meter en vanwege de omvang. Er zal sprake zijn van schadelijke schaduwvorming. Voorts wordt het reclamant onmogelijk gemaakt om het glastuinbouwbedrijf uit te breiden. Immers, vanuit economisch oogpunt is het zeer onverstandig om uit te breiden naast een schuur die ammoniak- en schaduw schade tot gevolg heeft.

Reclamant 13 merkt verder op dat de geurcirkel van de schapenstal over het nabijgelegen kassencomplex van reclamant heen ligt. Ondanks dat het kassencomplex geen geurgevoelig object is, is de aanwezige teelt in het kassencomplex wel degelijk gevoelig voor ammoniak emissies. Dat blijkt ook uit het rapport "Stallucht en Planten". Uit jurisprudentie blijkt dat de afstand van stallen tot aan de kassen minimaal 50 meter dient te bedragen om mogelijke schade door ammoniakemissies te beperken. Aan die afstand wordt niet voldaan, hetgeen tot een groot en reëel risico op gewasbeschadiging leidt.

Voorts geeft reclamant 13 aan dat voor het bestemmingsplan een geuronderzoek is uitgevoerd, onder andere ten behoeve van de schapenstal. Hoewel geconcludeerd wordt dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat, is reclamant het hiermee niet eens. Reden hiervoor is dat de woning van reclamant gelegen is in de overheersende windrichting (zuidwesten) en daarmee geen rekening gehouden is. Gesteld wordt dat de schapenstal voor een extra belasting op de gezondheid van reclamant zorgt, zeker als rekening gehouden wordt met de fijnstofuitstoot en ammoniakuitstoot.

Ook wordt opgemerkt dat dieren zich vocaal uiten en hoewel één schaap niet veel geluid veroorzaakt, verwacht reclamant dat een schuur met 800 schapen veel geluidsoverlast zal veroorzaken.

Tot slot wordt erop gewezen dat de locatie voor de schapenstal precies ligt op gronden waar de groene inpassing van de A16 Rotterdam is voorzien.



### Reactie

Ambtshalve is de schapenstal ten behoeve van de belevenisboerderij op de locatie in het zuidelijk deel van het plangebied geschrapt, omdat de huisvesting van schapen thans buiten het plangebied wordt voorzien. De desbetreffende locatie biedt wél ruimte voor verplaatsing van activiteiten als gevolg van de aanleg van de A16 Rotterdam. Het betreft de verplaatsing van een aantal schuren die buiten het plangebied vallen. Deze schuren staan op een locatie waar de A16 Rotterdam is voorzien. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zal een aanduiding worden opgenomen die het realiseren van de schuren mogelijk maakt. De omvang van de aanduiding waarbinnen nieuwe schuren kunnen worden opgericht, is beperkter dan in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast merken wij op dat in de bouwregels is bepaald dat de maximum goot- en bouwhoogte 6 respectievelijk 10 meter bedragen. Enkel via een binnenplanse afwijking kunnen deze maten vergroot worden tot 8 respectievelijk 12 meter. Gelet op de afstand tussen het bouwvlak van het perceel waar de stal mogelijk wordt gemaakt en het glastuinbouwbedrijf van reclamant, ruim 45 meter, achten wij het onwaarschijnlijk dat hierdoor onevenredige schaduwshade zal optreden. De afstand van het bouwvlak tot aan de woning is zelfs nog groter.

Ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden is tenslotte van belang dat met het bestemmingsplan het huidige glastuinbouwbedrijf conserverend is bestemd. Uitbreiding van het glasareaal in Polder Schieveen is planologisch gezien niet gewenst en wordt dan ook niet mogelijk gemaakt. De bouw van een eventuele stal heeft hierop geen invloed.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **C12. Parkeerterrein**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 13.

### Samenvatting van de zienswijze

Gesteld wordt dat nabij de schapenstal een te groot parkeerterrein wordt toegestaan. Bovendien mag dit parkeerterrein voor 100 % bebouwd worden, waarbij een maximum goothoogte van 8 meter en een maximum bouwhoogte van 12 meter zijn toegestaan. Vreemd genoeg is dit parkeerterrein beoogd op gronden die gereserveerd zijn voor de A16 Rotterdam. Reclamant verwacht dat dit terrein, vanwege de rustige ligging nabij de A16 Rotterdam, ongewenste activiteiten zal aantrekken (prostitutie, drugsdealers e.d.).

### Reactie

Het op de verbeelding aangegeven parkeerterrein wordt niet geheel maar deels overlapt door een bouwvlak, zodat het terrein niet voor 100 % bebouwd kan worden. Verder zijn voor de bedrijfsbebouwing een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter toegestaan; de door reclamant genoemde maten zijn enkel mogelijk na een binnenplanse afwijking (zie artikel 3.3.2 onder a en b). Hoewel in artikel 3.1 onder h van de planregels expliciet gesproken wordt over een parkeerterrein en een gebouwde parkeervoorziening niet is beoogd, geeft deze zienswijze aanleiding om de bepaling van artikel 3.1 onder h van de regels op dit punt te verduidelijken.



De gronden zijn gelegen ten noorden van de reservering voor de A16 Rotterdam. Ongewenste activiteiten, waarvoor reclamant vreest, kunnen zich eigenlijk overal voordoen en zijn niet met een bestemmingsplan te verhelpen. Daarbij zal veel afhangen van de inrichting van het gebied (hekwerken, zicht, belichting e.d.). Verder kan op basis van andere instrumenten (onder andere de APV) gehandhaafd worden.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

#### *Regels*

Voorgesteld wordt om artikel 3.1 onder h van de planregels als volgt aan te passen:

*“ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’ tevens voor een onbebouwd parkeerterrein”.*

#### **C13. Hofweg 165**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 11.

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant vergelijkt het oude, nog geldende bestemmingsplan met het ontwerpbestemmingsplan en stelt vast dat voor het agrarisch bedrijf in het geldende bestemmingsplan na gebruikmaking van een binnenplanse ontheffing een bouwperceel van 0,8 hectare tot de mogelijkheden behoorde. Hij stelt verder vast dat in het ontwerpbestemmingsplan een relatief ruim bouwvlak is opgenomen. Echter, in de planregels is bepaald dat enkel 50 % van het bouwvlak mag worden gebouwd. Het ontwerpbestemmingsplan bevat alleen een wijzigingsbevoegdheid om het bouwvlak in beperkte zin te vergroten. Ook is sprake van een aanduiding op het bouwvlak waarbinnen geen dierenverblijven zijn toegestaan. Dit betreft ongeveer 2.050 m<sup>2</sup> van het bouwvlak evenals een groot deel van het bestaande bedrijfsperceel. Reclamant stelt dat de mogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan zijn beperkt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Gesteld wordt dat de mogelijkheid om het bedrijf duurzaam door te ontwikkelen zeer beperkt zo niet onmogelijk is geworden. Reclamant geeft aan dat het huidige, aaneengesloten bebouwde oppervlak reeds 6.100 m<sup>2</sup> bedraagt en wijst erop dat in het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid bestaat om te groeien tot 8.000 m<sup>2</sup>. In het ontwerpbestemmingsplan is deze mogelijkheid 7.500 m<sup>2</sup>, mits gebruik wordt gemaakt van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Het ontwerpbestemmingsplan biedt derhalve minder mogelijkheden dan het geldende bestemmingsplan. Dit is in tegenspraak met de toelichting van het bestemmingsplan waarin is verantwoord dat een van de doelstellingen is het faciliteren van economisch duurzame agrarische bedrijven.

Reclamant merkt tevens op dat onlangs een langdurig pachtcontract is afgesloten waarin het agrarische bedrijf een fors deel van de gronden binnen de polder Schieveen op duurzame wijze exploiteert en in stand houdt. Het bedrijf van reclamant dient dan ook de ruimte te krijgen om zich te ontwikkelen.

Gezien het voorgaande, verzoekt reclamant, het maximum bebouwingspercentage van 50% van het bouwvlak te verwijderen. Voorgesteld wordt om een percentage van



100% op te nemen. Daarbij wordt nog toegevoegd dat het bedrijf wellicht in de toekomst de bedrijfsvoering om zal zetten naar biologische bedrijfsvoering. Ook om die reden is ontwikkelruimte nodig.

#### Reactie

Het bouwvlak is inderdaad ruim gekozen om te kunnen voorzien in de gewenste groeimogelijkheden, zoals door reclamant zelf aangegeven. De huidige bebouwing blijft momenteel ruim onder het percentage van 50%, zodat sprake is van voldoende mogelijkheden voor uitbreiding. Het opnemen van een bebouwingspercentage van 100% zou voor dit bedrijf betekenen dat bijna 14.500 m<sup>2</sup> bebouwd kan worden. Met de in het plan voorgeschreven 50% is dus ruim 7.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing mogelijk, terwijl het huidige, bebouwde oppervlak ongeveer 1.300 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **C14. Wijzigingsbevoegdheid Schieveensedijk 13**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 12.

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant heeft met tevredenheid kennis genomen van de wijzigingsbevoegdheid voor verplaatsing van het agrarisch bedrijf gevestigd aan de Schieveensedijk 13 (wijzigingsgebied 2). Opgemerkt wordt dat tussen partijen een principeakkoord is bereikt om het bedrijf te verplaatsen.

#### Reactie

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. De bedrijfsverplaatsing is inmiddels voldoende concreet om als directe bestemming op te nemen. Om die reden wordt voorgesteld om door middel van een ambtshalve wijziging de wijzigingsbevoegdheid om te zetten in directe bestemming. Daarmee is realisatie van het agrarisch bedrijf rechtstreeks mogelijk gemaakt.

#### Voorstel

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

### **C15. Aardolieleiding**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 12.

#### Samenvatting van de zienswijze

Tussen de Doenkade en de begrenzing van het bestemmingsplan bevindt zich een (aardolie)leiding van de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM). In het kader van de realisatie van de A16 Rotterdam komt deze leiding te vervallen. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan een alternatief tracé op te nemen, nu hiervoor binnen de begrenzing van het Tracébesluit geen ruimte is.

#### Reactie

Met de NAM wordt overleg gevoerd over een alternatief tracé voor een (aardolie)leiding. Van een concreet alternatief tracé is echter nog geen sprake, noch heeft daarover besluitvorming plaatsgevonden. Zo gauw duidelijkheid bestaat over een



definitief alternatief tracé, zal daarvoor een aparte planologische procedure doorlopen worden, aangezien dit tracé in samenhang met de omringende gebieden bepaald moet worden.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **C16. Samenhang ontwikkelingen Polder Schieveen**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 13 en 14.

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten constateren dat, in tegenstelling tot het in 2007 vernietigde bestemmingsplan, thans met verschillende plannen wordt voorzien in een aantal ontwikkelingen in Polder Schieveen. Genoemd worden een bedrijventerrein, de wijzigingsbevoegdheid voor het tracé van de A16 Rotterdam en de woningen aan de Oude Bovendijk. Reclamanten achten dit in strijd met een goede ruimtelijke ordening, nu uit de plantoelichting valt op te maken dat de gehele polder als integrale ontwikkeling wordt gezien.

Aanvullend wordt opgemerkt dat de inhoudelijke en procedurele knip voor veel verwarring zorgt, ook bij de gemeente zelf. Dat blijkt wel uit de tijdens inloopbijeenkomsten gestelde vragen over de in het waterplan opgenomen watergang. Tijdens de hoorzitting over het plan voor de woningbouw aan de Oude Bovendijk werd immers gesteld dat de watergang net buiten het plangebied valt, terwijl tijdens de inloopavond voor dit bestemmingsplan (op 16 juni 2016) werd aangegeven dat de watergang bij het plan voor de woningen langs de Oude Bovendijk behoort.

#### Reactie

Hoewel Polder Schieveen ruimtelijk als een eenheid gezien kan worden, is ervoor gekozen om twee planologische procedures te doorlopen. In de polder vinden namelijk twee verschillende ontwikkelingen plaats: 1. ontwikkeling van woningen aan de Oude Bovendijk op basis van het vastgestelde stedenbouwkundig plan en 2. ontwikkeling van de polder op basis van het vastgestelde natuur- en recreatieplan. Dit bestemmingsplan richt zich uitsluitend op de laatstgenoemde ontwikkeling, waarbij de plangrenzen zijn afgestemd op die van het stedenbouwkundig plan. De reden om procedure voor de woningbouw separaat van de ontwikkeling van de polder te doorlopen, is gelegen in het feit dat de planologische procedures daarmee niet van elkaar afhankelijk worden. Daarnaast was voor de eerstgenoemde ontwikkeling (woningbouw langs de Oude Bovendijk) al eerder sprake van bestuurlijke instemming. Daarmee was in feite de weg vrij om hier te starten met het bestemmingsplan. Het bestuurlijk traject voor het natuur- en recreatieplan moest toen nog worden ingezet. Omdat beide ontwikkelingen een sterke samenhang kennen, is ten aanzien van de uitgevoerde (milieu-)onderzoeken besloten om beide ontwikkelingen als een integrale ontwikkeling te beschouwen. Daarnaast zijn de juridische regelingen in beide bestemmingsplannen zo veel mogelijk op elkaar afgestemd. Van de ontwikkeling van een bedrijventerrein is overigens geen sprake, noch van een wijzigingsbevoegdheid voor het tracé van de A16 Rotterdam. Laatstgenoemde is



voorzien op een locatie die nooit deel heeft uitgemaakt van de plannen voor Polder Schieveen. De procedure daarvoor wordt doorlopen op grond van een Tracébesluit, waarvoor het Rijk het bevoegd gezag is.

Ten slotte wordt nog opgemerkt dat het waterplan is gemaakt ten behoeve van de natuurdoelstelling van de polder Schieveen, maar de aanleg van de afscheidingsloten is nodig om het waterpeil ter plaatse van de woning aan de Oude Bovendijk te handhaven. De watergangen die ten behoeve van de uitvoering van het waterplan worden aangelegd, vallen grotendeels in het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **C17. Bestemming Agrarisch**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 15.

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant is eigenaar van een pensionstal en vindt dat zijn bedrijf niet volledig onder de definitie van een agrarisch bedrijf valt. Daarnaast is reclamant van mening dat sprake is van twee soorten agrarisch, namelijk één voor de veehouderijbedrijven en pensionstallen (zonder beperkingen) en één voor de gronden die in eigendom zijn van de gemeente Rotterdam, waar geen normale veehouderij meer mogelijk is.

Verder verzoekt reclamant te verduidelijken wat onder "normaal onderhoud / beheer" valt (artikel 3.6.2). Reclamant is van mening dat het verbod op scheuren en ploegen (artikel 3.6.1) te ver gaat en zonder toestemming mogelijk moet blijven. Hetzelfde geldt voor het uitvoeren van grondbewerkingen zoals egaliseren, ophogen, afgraven en aanleggen van drainage.

Voorts acht reclamant de toegestane hoogte van gebouwen te hoog. De maximum goothoogte bedraagt 9 meter en de maximum bouwhoogte is 13 meter. Een dergelijke hoogte verstoort de landelijke omgeving.

#### Reactie

De gronden van het perceel Hofweg 92 hebben de bestemming Agrarisch. In artikel 3.1 onder a van de planregels is bepaald dat hier een agrarisch bedrijf, in de zin van een grondgebonden veehouderij, is toegestaan. Onder een grondgebonden veehouderij wordt op grond van de begripsbepalingen verstaan: "een agrarisch bedrijf dat overwegend gericht is op het houden van dieren en voor de bedrijfsvoering afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond die tot dat bedrijf behoort." Wij zijn van mening dat de bedrijfsactiviteiten van reclamant, zoals het houden en weiden van schapen, runderen en paarden, onder deze omschrijving gebracht kunnen worden en daarmee positief zijn bestemd. Hetzelfde geldt voor de door reclamant genoemde bouwwerken. Voorts vallen de overige activiteiten eveneens onder de in artikel 3.1 opgenomen doeleindenomschrijving, zoals sub d en sub k.

Planologisch juridisch gezien bestaat weinig tot geen verschil tussen de beide door reclamant benoemde soorten agrarisch gebruik. Dat de als Agrarisch bestemde gronden van de gemeente Rotterdam meer extensief worden gebruikt, doet niets af



aan de (primaire) agrarische bestemming. Wij achten het dan ook niet noodzakelijk om twee bestemmingen Agrarisch in het plan op te nemen.

Gelijk zoals reclamant aangeeft, is in artikel 3.6.1 een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden voorgeschreven (ook wel aanlegvergunning-stelsel geheten). Deze bepalingen zijn opgenomen om de agrarisch- en ecologische waarden van het gebied te beschermen en zijn in overeenstemming met de Rotterdamse standaardregels voor agrarisch gebied. In hetgeen reclamant naar voren brengt, zien wij geen reden om dit stelsel niet in dit plan op te nemen, te meer omdat het mogelijk is om hiervoor een vergunning aan te vragen. Bij het begrip "normaal onderhoud / beheer" kan verder gedacht worden aan werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden. De door reclamant genoemde goot- en bouwhoogte hebben betrekking op de gronden met een bestemming Gemengd – 2. Omdat die locatie wordt ontwikkeld als een boerenerf, met bebouwing rondom een centrale erfruimte, achten wij die hoogte(n) stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar. Vanaf het perceel van reclamant is bovendien sprake van een behoorlijke afstand.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### **C18. Bedrijventerrein, tijdelijke natuur**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 13 en 16.

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant 16 is van mening dat het bestemmingsplan goed aansluit bij de doelstellingen van reclamant om stad en land in en rond Midden-Delfland beter met elkaar te verbinden. Reclamant stelt verder vast dat in het ontwerpbestemmingsplan is toegelicht dat op dit moment nut en noodzaak voor een bedrijventerrein in Schieveen ontbreken. Dit bedrijventerrein is in de Stadsvisie Rotterdam opgenomen. Op 6 juli 2010 is besloten om deze ontwikkeling door te schuiven tot na 2030. De betreffende gronden zijn voorzien van een agrarische bestemming en ook is een ontheffing tijdelijke natuur verleend. Reclamant acht deze besluiten (wijze van bestemmen en ontheffing) tegenstrijdig met de doelstellingen van het bestemmingsplan, zoals het faciliteren van toekomstbestendige economisch duurzame agrarische bedrijven, het verbeteren van het leefmilieu voor weidevogels, het verbeteren van de ecologische verbinding en het verbeteren van de recreatieve beleving van de polder. Verzocht wordt om met dit bestemmingsplan te bewerkstelligen dat de optie voor het bedrijventerrein na 2030 verdwijnt.

Reclamant 13 ziet graag dat de gemeente belanghebbenden tijdig op de hoogte stellen van een eventuele nieuwe ontheffing tijdelijke natuur. De indruk bestaat dat dit in 2012 niet is gebeurd.

#### Reactie

Het bestemmingsplan Natuur- en recreatiegebied Schieveen voorziet niet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein in Polder Schieveen. Belangrijke reden daarvoor is het door reclamant 16 genoemde besluit om die ontwikkeling uit te stellen tot na 2030, terwijl een bestemmingsplan in beginsel voor maximaal 10 jaar geldt. Zodoende





kunnen met het besluit tot het vaststellen van dit bestemmingsplan geen definitieve uitspraken gedaan worden over die eventueel toekomstige ontwikkeling. Van tegenstrijdige besluitvorming is geen sprake.

Voor wat betreft de ontheffing tijdelijke natuur wordt erop gewezen dat deze op 19 februari 2013 is verleend door de Dienst Regelingen van het ministerie van Economische zaken, landbouw en innovatie. Er wordt vanuit gegaan dat de ontheffing op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend is gemaakt.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **C19. Rotterdam The Hague Airport**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 16.

#### Samenvatting van de zienswijze

In het gebied direct ten zuiden van Schieveen ligt het vliegveld Rotterdam The Hague Airport. In de plannen staat dat voor het vliegveld een procedure loopt ten behoeve van wijziging van de aanwijzing en daarmee van de milieueffecten (geluid en veiligheid). Deze wijziging en daarmee gepaard gaande effecten zijn volgens reclamant strijdig met de doelstellingen van het bestemmingsplan. Verzocht wordt dan ook om zeer terughoudend om te gaan met de uitbreiding van het vliegveld.

#### Reactie

Het bestemmingsplan Natuur- en recreatiegebied Schieveen heeft geen betrekking op het vliegveld Rotterdam The Hague Airport. Ten behoeve van de voorgenomen uitbreiding van het vliegveld worden andere (planologische) besluiten genomen.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **C20. Hofweg 93**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 17.

#### Samenvatting van de zienswijze

Over het al dan niet blijven gebruiken van dierenverblijven binnen de vaste afstand tussen deze verblijven en de naastgelegen gevoelige bestemming, wordt verzocht om te bevestigen dat deze dierenverblijven als zodanig gebruikt kunnen worden (schapenstal in de winterperiode). Verder wordt verzocht om te bevestigen dat de reeds ontplooid en de nog te ontplooiën activiteiten ten behoeve van een multifunctioneel gebouw voor overnachting en recreatie, een potstal, de (huis)verkoop van pakketten, Limousin puur rundvlees en het houden van een kantoor aan huis mogelijk zijn en blijven.

#### Reactie

Het bewuste perceel is voorzien van een bestemming "Gemengd – 3". Die bestemming voorziet in de functies zoals die door reclamant zelf zijn aangedragen. Benoemde activiteiten zijn daarbinnen toegestaan, zij het deels als ondergeschikte activiteit aan de agrarische hoofdfunctie.



### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **C21. Polderpad**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 13, 15 en 17.

#### Samenvatting van de zienswijze

Verzocht wordt om bij realisatie van het polderpad zowel rekening te houden met de noodzaak om via deze route de door reclamant 17 agrarisch gebruikte gronden te ontsluiten als dat deze route geschikt en veilig is voor fietsverkeer. Ook dienen kerngebieden van weidevogels ontzien te worden. Voorgesteld wordt om kwalitatieve voorwaarden te verbinden aan de flexibiliteitsbepaling die er voor zorgt dat realisatie van het polderpad verbonden wordt aan een nader te maken afweging.

Reclamant 13 vindt het opmerkelijk dat over het Polderpad amper iets is aangegeven in het bestemmingsplan. Hoewel reclamant geen voorstander is van het Polderpad, onder andere vanwege de verstoring voor weidevogels, acht reclamant het wenselijk dat het Polderpad concreet wordt aangegeven.

#### Reactie

Binnen de bestemming Agrarisch en Natuur zijn recreatieve routes zonder meer toegestaan. Daarmee bestaat enige mate van vrijheid om het Polderpad zodanig in te passen dat deze onder andere rekening houdt met de door reclamant benoemde aspecten. Door het Polderpad reeds op de verbeelding te zetten, vervalt deze flexibiliteit en is minder ruimte voor maatwerkoplossingen indien de omgeving daarom vraagt.

Vanzelfsprekend wordt bij het ontwerp van het Polderpad rekening gehouden met een veilig gebruik en de wens om agrarische percelen bereikbaar te houden.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **C22. Bestemming perceel Overschie A 2292 en A 2293**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 13.

#### Samenvatting van de zienswijze

Voor de percelen Overschie A 2292 en A 2293 geldt op grond van het huidige bestemmingsplan een bestemming Agrarische doeleinden II. Geconstateerd wordt dat deze percelen nu als Groen zijn bestemd. Reclamant is van mening dat de gemeente Rotterdam op deze manier het perceel zich probeert toe te eigenen. De overige gronden met een groenbestemming zijn namelijk allemaal eigendom van de gemeente Rotterdam. Daarmee wordt inbreuk gemaakt op het eigendomsrecht van reclamant. Reclamant verzoekt om deze bestemming Groen te wijzigen in Agrarisch zodat de bestaande rechten gewaarborgd worden.

#### Reactie



Voor de percelen Overschie A 2292 en A 2293 geldt, gelijk zoals reclamant stelt, op grond van het geldende bestemmingsplan, een bestemming Agrarische doeleinden II. Met het verzoek om de gronden opnieuw als Agrarisch te bestemmen kan ingestemd worden.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

#### Verbeelding

Voorgesteld wordt om de verbeelding aan te passen zoals op onderstaande uitsneden is weergegeven:



Ontwerp

Vast te stellen bestemmingsplan

### **C23. Recreatief knooppunt Oude Bovendijk 220**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 13.

#### Samenvatting van de zienswijze

Ter plaatse van het voormalig schoolgebouw "De Zwaluw" wordt de "Belevenisboerderij" mogelijk gemaakt. Dit betreft een educatieve en recreatieve schapenboerderij waar men kan leren beleven in polder Schieveen. Niettemin, een groot deel van de veestapel (800 schapen) wordt elders gehuisvest, namelijk aan de zuidzijde van het plangebied. Deze locatie ligt vlak naast het glastuinbouwbedrijf van reclamant. Uit de planregels blijkt bovendien dat hier nog meer mogelijk wordt gemaakt. Reclamant stelt dat de Belevensboerderij op twee locaties komt, doch dat dit onvoldoende uit de planregeling naar voren komt. Ook maakt reclamant bezwaar tegen de schuur voor 800 schapen.

#### Reactie

Anders dan reclamant stelt, is sprake van één belevenisboerderij. Zoals in de reactie onder C11 reeds is aangegeven, komt in de zuidzijde van het plangebied geen schuur voor 800 schapen. De planregeling hoeft niet te worden aangepast.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **C24. Recreatief knooppunt Activiteitscentrum Oude Bovendijk 212**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 13.



### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant maakt zich ernstige zorgen over de voorgenomen activiteiten op het activiteitencentrum aan de Oude Bovendijk 212. Ter onderbouwing hiervan verwijst reclamant naar een voorval in Stadskanaal en wordt aangegeven dat in getuigenissen van ex-leden van de CGN gesproken wordt over zaken als uitbuiting en mishandeling. Reclamant kan zich niet vinden in het verweer van de gemeente Rotterdam dat de Stichting CGN Rotterdam hier niet geweerd zou kunnen worden.

Daarnaast merkt reclamant op dat CGN het perceel Oude Bovendijk 212 heeft verworven om hier buitenactiviteiten te ontwikkelen, zoals sport en buitenrecreatie. Dit terwijl de gemeente had verzekerd dat dergelijke activiteiten niet zouden worden toegestaan. Afgevraagd wordt hoe dergelijke activiteiten zijn in te passen in het natuur- en recreatieplan, dat juist gericht is op versterking van de natuur. Aanvullend wordt erop gewezen dat gebruik wordt gemaakt van een geluidsinstallatie waardoor omwonenden onlangs een religieuze preek letterlijk konden volgen.

Al met al acht reclamant de bestemming Gemengd – 2 veel te ruim. Zowel de doeleindenomschrijving als de bouwregels sluiten sport- en recreatieactiviteiten (mini camping) onvoldoende uit. Ook worden kerkdiensten in de openlucht toegestaan.

### Reactie

Ten eerste wordt opgemerkt dat de CGN recentelijk in opspraak zijn geweest vanwege mogelijke kinderarbeid en frauduleuze praktijken. Het onderzoeken en – indien nodig - aanpakken van dergelijke praktijken kan niet in het onderhavige ruimtelijk spoor plaatsvinden. Wel zal in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning (ten behoeve van de verbouw van de locatie) beoordeeld worden of sprake is van omstandigheden die ertoe kunnen leiden dat de omgevingsvergunning geweigerd dient te worden (Bibob).

Op de gronden van het perceel Oude Bovendijk 212 zijn de bestemmingen Gemengd – 2 en Tuin gelegd. Deze bestemmingen staan de door reclamant genoemde buitenactiviteiten niet expliciet toe, doch sluiten ze ook niet uit. Omdat in de zienswijze van reclamant veel zorgen worden geuit over de voorgenomen activiteiten en wij willen voorkomen dat reclamant zich hierover zorgen maakt, stellen wij voor om in de plantoelichting een meer uitgebreide beschrijving van de activiteiten op het perceel Oude Bovendijk 212 op te nemen. Vanzelfsprekend kan in die toelichting enkel op de planologisch relevante aspecten worden ingegaan; de achtergrond van de Stichting CGN Rotterdam doet niet ter zake. Daarnaast merken wij voor de volledigheid op dat het gebruik van de gronden overeenkomstig de bestemmingen (met name Tuin) dient te zijn. Eventuele overlast kan tenslotte via de APV gehandhaafd kan worden.

Gelet op voornoemde aanpassing in de toelichting stellen wij tevens voor om de mogelijkheden voor het parkeren in het bestemmingsplan vast te leggen. Dit parkeren zal namelijk binnen de genoemde windsingels plaatsvinden. Dat betekent dat op het gedeelte van het terrein dat achter deze windsingels ligt niet geparkeerd zal worden. Het parkeren zal dan ook uitgesloten worden op dit deel van het perceel. Daartoe zal op de verbeelding een aanduiding (parkeerterrein uitgesloten) worden opgenomen waarbinnen parkeren niet is toegestaan.

### Voorstel



Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

#### *Toelichting*

Voorgesteld wordt om de tekst in paragraaf 3.4 (m.b.t. CGN Rotterdam) te vervangen door de volgende tekst:

*“Stichting CGN Rotterdam is voornemens haar activiteitencentrum aan de Oude Bovendijk 217 te verplaatsen naar het perceel Oude Bovendijk 212. Voor wat betreft de buitenrecreatie heeft deze verplaatsing voor het overgrote deel reeds plaatsgevonden. Ter plaatse is gedeeltelijke nieuwbouw voorzien, waarbij wordt aangesloten op het concept van een karakteristiek boerenerf. De bebouwing wordt daarbij geclusterd rondom een centrale erfruimte. De goothoogte aan de zijde van de Oude Bovendijk zal ongeveer vijf meter zijn. De maximale nokhoogte is gelegen op dertien meter. Om het nieuwe activiteitencentrum landschappelijk in te passen, wordt minimaal 70% van de rand van het bouw perceel beplant met bomen en/of struweel. Vanuit het activiteitencentrum worden bijeenkomsten, club- en jeugdactiviteiten georganiseerd voor diverse doelgroepen (zoals kinderen, jeugd, senioren en gezinnen). Verder zal onder andere sprake zijn van (meerdaagse) binnen- en buitenactiviteiten (waaronder informele sport, extensieve recreatie en trainingen), tentoonstellingen en ondersteunende werkplekken. Daarnaast zal het activiteitencentrum ook verhuurd worden voor seminars, congressen et cetera. Het parkeren zal volledig op eigen terrein plaatsvinden, waarbij het parkeerterrein voor het reguliere gebruik binnen de windsingel ligt. Deze ontwikkeling is mogelijk gemaakt middels een maatbestemming (zie ook §5.2 onder artikel 6).”*

#### *Verbeelding*

Voorgesteld wordt om de verbeelding als volgt aan te passen:



Ontwerp

vast te stellen bestemmingsplan

#### *Regels:*

Voorgesteld wordt om aan artikel 10.1 onder d toe te voegen:

*“met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding “parkeerterrein uitgesloten” voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen niet zijn toegestaan.*

### **C25. Kade met watergangen**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 13.

#### Samenvatting van de zienswijze



Reclamant verwacht dat de in het waterplan voorgenomen kade met watergangen zal leiden tot schaduwshade en fysieke schade aan de opstallen van het bedrijf van reclamant. Aannemelijk is allereerst dat voor de kade een breed grondlichaam nodig zal zijn dat hoger dan maaiveld komt te liggen, hoewel die hoogte niet in het bestemmingsplan is aangegeven. Ook zullen de voorbelasting en het gewicht van het grondlichaam zelf leiden tot veenoxidatie en inklinking van de veenondergrond veroorzaken, wat gevolgen heeft voor de fundering van de opstallen.

#### Reactie

Voorafgaand aan de werkzaamheden ten behoeve van de kade zal een opname van de huidige situatie worden gedaan door de aannemer en haar verzekeraar. Op basis van die opname, ook wel nulmeting genoemd, wordt de situatie voor de bouw vastgesteld en kan eventuele schade bepaald en verzekerd worden.

Ten aanzien van de gestelde schaduwshade is relevant dat de hoogte van de kade heel beperkt is, van niet zichtbaar tot enkele decimeters. Ook ligt deze kade op voldoende afstand van het perceel van reclamant. Schaduwshade zal niet optreden. Schade aan fundering en opstallen en het verergeren van de kwel, als gevolg van de kade met watergangen achterlangs en naast de westelijke zijde van het bedrijf van reclamant, zal eveneens niet optreden als gevolg van aanleg van de kade.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **C26. Wijzigingsbevoegdheid voor bedrijfswoningen**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 13.

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant geeft aan dat het voor de hand had gelegen om in artikel 3.7.2 van de planregels een wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot plattelandswoningen op te nemen. Na een algemene onderbouwing van de wenselijkheid om plattelandswoningen mogelijk te maken, wordt op de concrete situatie van reclamant ingegaan. De woning op het perceel Oude Bovendijk 210 is immers als bedrijfswoning bestemd, doch de bewoner van de woning is niet meer verbonden met het glastuinbouwbedrijf. Verzocht wordt om alsnog een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om een plattelandswoning mogelijk te maken.

#### Reactie

Aan het verzoek om de woning op het perceel Oude Bovendijk 210 als plattelandswoning te bestemmen, is reeds tegemoet gekomen (zie de reactie onder C10). Zodoende zien wij geen noodzaak om hiervoor nog een algemene regeling, bijvoorbeeld een wijzigingsbevoegdheid, in het plan op te nemen. De mogelijkheid van een bedrijfswoning ter plaatse blijft bestaan.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **D. Sectorale aspecten, milieu**



## **D1. Veiligheid**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 2.

### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant constateert dat het op 16 april 2015 uitgebrachte advies met betrekking tot externe veiligheid op adequate wijze is verwerkt in het bestemmingsplan.

### Reactie

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

### Voorstel

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

## **D2. Ecologie(1)**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 4.

### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant merkt op dat verbetering van de situatie voor weidevogels een belangrijk uitgangspunt is. Gesteld wordt dat een aantal maatregelen noodzakelijk is, zoals: 1) uitbreiding van geschikt weidevogelgebied, 2) het maaien mag pas vanaf half juni plaatsvinden, 3) tijdens het broedseizoen mogen geen honden uitgelaten worden in het weidevogelgebied en 4) tijdens het maaien dient een afstand van tenminste 1 meter tot aan de slootrand aangehouden te worden, onder andere vanwege de tureluur. Verder stelt reclamant voor om alle berm- en braakliggende terreintjes natuurvriendelijk in te richten. Ook het slootbeheer dient natuurvriendelijk(er) te gebeuren met kleine machines. Langs de sloten tenminste 1 meter niet maaien ten behoeve van weidevogels en andere dieren.

### Reactie

Deze maatregelen zien vooral op beheer en onderhoud van het weidevogelgebied, waar het bestemmingsplan geen regels over bevat. Niettemin, over de inrichting en het beheer valt het volgende op te merken:

- Inrichting van het gebied vindt plaats in lijn met het vastgestelde Natuur- en Recreatieplan Schieveen (zie hiervoor [www.vanrottetotschie.nl](http://www.vanrottetotschie.nl)). Hierin zijn onder andere natuurvriendelijke oevers en peilopzetting voorzien om de condities voor weidevogels in de polder te verbeteren.
- Natuurmonumenten is beheerder van het gebied en heeft met de agrariërs per perceel afspraken gemaakt over het beheer, in lijn met de weidevogelstellingen in het gebied.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **D3. Ecologie(2)**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 4.

### Samenvatting van de zienswijze



Uit eigen onderzoek blijkt dat de Laatvlieger sporadisch aanwezig is in polder Schieveen en dan met name op het westelijk deel van de Hofweg (afkomstig uit de Schiezone) en het noordelijk deel van de Oude Bovendijk (vanuit Ackerdijk e.o.). Verder is uit eigen onderzoek naar voren gekomen dat de herfst- vogeltrekroute van noordoost naar zuidwest pal boven de polder Schieveen loopt. Reclamant geeft vrijwel alle natuurwaarnemingen al jaren door via Telmee.nl.

#### Reactie

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen, nu dit bestemmingsplan geen invloed heeft op de gunstige staat van instandhouding van de genoemde soorten.

#### Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

### **D4. Ecologisch waardevolle gebieden**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 12.

#### Samenvatting van de zienswijze

In het kader van het Tracébesluit is onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de krachtens de provinciale verordening Ruimte aangewezen bijzondere gebieden. Deze effecten zijn beschreven in de bij het Tracébesluit behorende Natuurtoets. Een deel van de compensatieopgave wordt gerealiseerd op gronden gelegen in polder Schieveen. Indien hierover een akkoord is bereikt, wordt verzocht om aan deze gronden een bestemming Natuur toe te kennen zodat het agrarisch gebruik hieraan ondergeschikt wordt.

#### Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (zie artikel 23 van de planregels) om de bestemming van de gronden te wijzigen naar een natuurbestemming. De wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast wanneer de gronden zijn overgedragen.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **D5. Toetsingsvlak communicatie infrastructuur**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 5.

#### Samenvatting van de zienswijze

In het plangebied staat het ontvangststation Rotterdam B, onderdeel van de communicatie infrastructuur van LVNL. Bij dit ontvangststation behoort een toetsingsvlak. Het toetsingsvlak van een ontvangststation kent een 300 meter vrije straal, gemeten vanaf de basis van de antenne op maaiveldhoogte. Binnen deze straal van 300 meter geldt een toetsingshoogte van 0 meter; elk op te richten object binnen dit gebied kan verstoring veroorzaken. Reclamant acht het wenselijk dat elk beoogd (bouw)plan binnen dit gebied wordt getoetst. Bovendien zal dit toetsingsvlak onderdeel gaan uitmaken van het nieuwe luchthavenbesluit voor Rotterdam The Hague Airport





inclusief beperkingengebied. Zodoende wordt verzocht om het toetsingsvlak van ontvangstation Rotterdam B op te nemen op de verbeelding.

#### Reactie

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft reclamant een vergelijkbare reactie naar voren gebracht. Wij hebben daarop aangegeven dat, daar waar in het bestemmingsplan een flexibiliteitsbepaling van toepassing is om af te kunnen wijken van de bestaande bouwhoogtes (te weten artikel 3.3.3 onder b van de planregels), de voorwaarde is opgenomen dat advies van de Luchtverkeersleiding noodzakelijk is. Aldus is verzekerd dat reclamant elk beoogd (bouw)plan binnen het gebied kan toetsen. Een verdere aanpassing van het plan achten wij niet noodzakelijk. Nu het agrarisch bedrijf in het zuidelijk deel van het plangebied niet meer door middel van een wijzigingsbevoegdheid, maar direct mogelijk gemaakt zal worden en dit bedrijf binnen de straal van 300 meter wordt gerealiseerd, zal contact opgenomen worden met de LVNL.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **D6. Water(1)**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 6 en 13.

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant 6 heeft tijdens de informatieavond gevraagd hoe de hemelwaterafvoer van het toekomstig woongebied geregeld wordt. Hoewel is aangegeven dat twee sloten gegraven zullen worden, staan die sloten niet op de verbeelding. Reclamant ziet graag dat dit verduidelijkt wordt.

Reclamant 13 geeft aan dat in het waterplan maatregelen zijn opgenomen, zoals een 7 meter brede kade met aan weerszijden een 3 meter brede watergang. Hierdoor ontstaan nieuwe peilgebieden in de polder. De voorgenomen vernatting van de polder zal enkel en gefaseerd plaatsvinden op gronden van de gemeente Rotterdam, waarbij wordt gesteld dat peilvak III volledig in eigendom is van de gemeente. Niettemin, de beoogde kade met watergangen loopt dwars over de gronden van reclamant en een deel van peilvak III is dus niet in eigendom van de gemeente Rotterdam. Reclamant maakt dan ook bezwaar tegen de ligging van de kade met watergangen en de toekomstige indeling van de peilvakken.

#### Reactie

Voor de ontwikkelingen in Polder Schieveen, zowel de woningbouw aan de Oude Bovendijk als de natuur- en recreatieontwikkeling, zijn in 2013 een waterplan en waterplankaart opgesteld. De kaarten in het waterplan zijn op hoofdlijnen opgesteld en kaderstellend voor verdere uitwerking op inrichtingsplanniveau en de bestekken voor uitvoering. Het bestemmingsplan maakt uitvoering van het waterplan planologisch mogelijk. Daarvoor is het niet nodig om de in het waterplan opgenomen watergangen als zodanig op de planverbeelding weer te geven, nu de onderliggende bestemmingen water en watergangen toestaan.



Het doel van de door reclamant genoemde dubbele watergang en de kade is om een peilscheiding te realiseren tussen broedpeil en huidig peil voor de lintbebouwing, zodanig dat de bebouwing geen hinder ondervindt van een hoger waterpeil gedurende het broedseizoen. De ingediende zienswijzen geven aanleiding om de situering van de dubbele watergang plus kade op een aantal locaties aan te passen. De oplegnotitie behorende bij het waterplan Schieveen maakt die wijzigingen inzichtelijk (zie ook de reactie onder E1). Daarbij is uitgegaan van zowel de verbeelding van het bestemmingsplan als de eigendomskaart (zie Kaart TS1 Schematische waterstructuur toekomstige situatie Polder Schieveen 2016). Er vinden dan ook geen werkzaamheden of peilverhogingen plaats op gronden van reclamanten.

#### Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze van reclamant 13 gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

#### *Bijlage bij de toelichting*

Ambtshalve zal aan het waterplan een oplegnotitie toegevoegd. Wij stellen voor om in de oplegnotitie de wijzigingen hiervoor genoemd onder reactie door te voeren.

#### **D7. Water(2)**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 13.

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant is van mening dat met de fysieke scheiding in de vorm van een kade met watergangen aan weerszijden niet 100 % wordt voldaan aan gestelde doelen en ambities (Hoogheemraadschap van Delfland). Zo zal het water zich via ondergrondse stromen onder de watergangen en kade door de bebouwing langs de Oude Bovendijk weten te bereiken. Ter onderbouwing hiervan wijst reclamant op het feit dat de polder een zogenaamde kwelpolder is en dat bij de voorbelasting voor het bedrijventerrein de kwel is verergerd. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het voorkomen van zoutminnende vegetatie in de hele polder. Daarnaast wordt op de ontwikkeling van de A16 Rotterdam en het stopzetten van de grondwateronttrekking door DSM Delft gewezen. Die zullen invloed hebben op de grondwaterstand, terwijl hiermee geen rekening is gehouden. Tot slot wijst reclamant erop dat de kade met watergangen niet het gehele plangebied van noord tot zuid bestrijkt.

Al met al acht reclamant het noodzakelijk dat een keerwand wordt geplaatst om aan de gestelde doelen en ambities te kunnen voldoen.

#### Reactie

In het waterplan is met betrekking tot de kade met dubbele watergang aangegeven dat deze scheiding meerdere doelen dient, te weten:

- Het bevorderen van rust in het natuurgebied door voorkomen onbevoegd betreden.
- De bebouwing in de randzone beschermen tegen wateroverlast vanuit het natuurgebied en onbevoegd betreden vanuit de polder.
- Het tegengaan van beïnvloeding van de waterkwaliteit in het natuurgebied door water uit de randzone.

De kade is nadrukkelijk niet bedoeld voor het beïnvloeden van ondergrondse stromingen. Met het waterplan wordt voldaan aan de gestelde doelen en ambities en dit bestemmingsplan maakt uitvoering van het waterplan mogelijk.



### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **D8. Waterplan**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 14 en 15.

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant 15 plaatst enkele kanttekeningen bij de status van het waterplan, maakt die onderdeel uit van het bestemmingsplan? Ook lijkt het erop dat het ontwerpbestemmingsplan afwijkt van het waterplan. Reclamant 14 wijst op een aantal onduidelijkheden dan wel omissies. Het plan om de waterpeilen te verhogen is bijvoorbeeld strijdig met de calamiteiten aanpak van Delfland, nu de bergingscapaciteit van de polder afneemt. Dit blijkt tevens uit het feit dat er hulppompen zijn in het zuidelijke deel over de boezemkade om wateroverlast voor de woningen en bedrijven aan de Oude Bovendijk te voorkomen. Indien de bergboezem meer dan normaal gebruikt wordt, zal dit tot schade leiden. Daarnaast houdt het waterplan met de aanleg van natuurvriendelijke oevers en het opzetten van de waterpeilen geen rekening met de drooglegging van de aanleg van de A16 Rotterdam en mogelijk een bedrijventerrein.

#### Reactie

Er is onderzoek gedaan naar de waterbergingscapaciteit van de huidige en toekomstige situatie. In beide gevallen wordt niet aan de T=10 norm voor grasland voldaan. Bij een T=1 bui wordt geen inundatie verwacht. Ten opzichte van de huidige situatie is de toekomstige situatie jaarrond een verbetering als gevolg van extra waterberging door de natuurvriendelijke oevers (NVO's) en nieuwe watergangen. De waterberging neemt in de te vernatten peilvakken af in het broedseizoen bij instelling van de maximale waterpeilen. Dit is voor het hoogheemraadschap acceptabel omdat de piekbuien, waarbij zo nodig de bergboezem wordt ingezet, statistisch gezien met name vallen in de zomerperiode (dus buiten het broedseizoen). De bergboezem wordt in het broedseizoen vrijwel nooit ingezet. Per saldo draagt het plan bij aan de bergingscapaciteit van de polder. Daarnaast zijn er overigens geen waterbergingsnormen voor natuurbestemmingen. Het is dus de verwachting dat de bergboezem minder vaak nodig zal zijn. Het, in het waterplan opgenomen, afsprakenkader tussen de gemeente Rotterdam en het hoogheemraadschap houdt, met betrekking tot het beheer van de waterpeilen, rekening met de afgenomen berging in het broedseizoen.

Het waterplan houdt inderdaad geen rekening met de komst van een bedrijfterrein. Dit wordt ook niet mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan.

De waterhuishouding rond de nieuwe aanleg van de A16 Rotterdam is formeel nog niet vastgelegd en ook nog niet gedetailleerd genoeg uitgewerkt om rekening mee te houden in dit bestemmingsplan. Bij de nadere uitwerking van de plannen moet de aansluiting tussen het natuurgebied en de A13/A16 tot in detail worden uitgewerkt. De gemeente Rotterdam heeft een reactie gegeven op het ontwerp Tracébesluit en stelt



eisen aan het UVO contract van RWS met de aannemer(s). De gemeente Rotterdam hanteert daarbij haar watermanagement beleid en de vigerende en lopende ruimtelijke plannen als uitgangspunt.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **D9. Water, riet**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 13 en 17.

#### Samenvatting van de zienswijze

In de plantoelichting wordt op een aantal plaatsen gesproken over de mogelijkheid dat riet ontwikkeld wordt. Onder verwijzing naar hierover gemaakte afspraken wordt verzocht te verzekeren dat geen riet ontwikkeld wordt. Riet past niet in een weidevogelgebied, omdat het een natuurlijke schuilplaats voor een aantal predatoren biedt. Ook is riet moeilijk te beheren, verdringt het andere vegetaties, is het duur in onderhoud en belemmert het een goede doorstroming van het water. Deze uitgangspunten komen overeen met de Kaderrichtlijn Water en het beleid van Delfland, dat geen riet in natuurvriendelijke oevers toestaat.

#### Reactie

Doel van de agrarische natuurontwikkeling is het verbeteren van de omstandigheden voor weidevogels en waterfauna. Riet wordt niet aangeplant of ingezaaid. De oevers dragen bij tot een betere waterbergingscapaciteit in de polder, een gezonder watersysteem en meer biodiversiteit. In de polder ligt de nadruk op ontwikkelen van weidevogelgrasland en een ecologisch gezonder watersysteem. Natuurvriendelijke oevers zullen beheerd worden zodat de natuurlijke ontwikkeling van riet beperkt blijft en wordt teruggezet. De watergangen met een natuurvriendelijke oever worden breder en dieper gemaakt dan in de huidige situatie om dit te voorkomen. De watergangen worden open gehouden door de natuurbeheerder, conform beleid en afspraken met het Hoogheemraadschap van Delfland. Afrondend wordt hierover opgemerkt dat de door reclamanten naar voren gebrachte bezwaren veelal betrekking hebben op de uitvoering van het plan en dat het dus geen planologische aangelegenheden betreft.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **D10. Overlast, geluid**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 10.

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant geeft aan dat hij al meer dan 40 jaar aan de Oude Bovendijk woont en dat er steeds meer overlast komt. Gewezen wordt op de toename van vliegverkeer, ook 's nachts, evenals op de toekomstige aanleg van de verbindingsweg A13-A16. Het geluidsscherm komt op 70 meter van de woning van reclamant te staan. Voorts komt



er nog een stal voor 800 schapen. Reclamant stelt dat zijn woning daardoor in waarde is gedaald.

#### Reactie

De meeste bronnen van geluidsoverlast liggen buiten het bestek van dit bestemmingsplan. Met andere woorden, het bestemmingsplan vormt hiervoor geen kader. Enige uitzondering hierop vormde de schapenstal, die echter niet meer in het plan is opgenomen (zie de reactie onder C11).

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **D11. Geluid**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 12.

#### Samenvatting van de zienswijze

Opgemerkt wordt dat het bestemmingsplan een aantal nieuwe bedrijfswoningen mogelijk maakt. Met de vaststelling van het Tracébesluit zijn ook de referentiepunten en nieuwe of gewijzigde geluidproductieplafonds (gpp) voor de rijksweg vastgesteld. Verzocht wordt om hiermee rekening te houden bij het onderzoek naar eventuele benodigde (extra) geluidsmaatregelen voor deze woningen.

#### Reactie

Het bestemmingsplan maakt één nieuwe bedrijfswoning mogelijk, daar waar in het ontwerpbestemmingsplan sprake was van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een bedrijfsverplaatsing in het kader van de beoogde aanleg van de A16 Rotterdam. Daarvoor is, in overleg met reclamant, reeds besloten om deze om te zetten naar een bouwvlak, zodat realisatie van de bedrijfsbebouwing rechtstreeks mogelijk is. Bij de geluidsberekeningen is rekening gehouden met de nieuwe gpp. Daaruit is gebleken dat de nieuwe bedrijfswoning niet leidt tot extra maatregelen.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **D12. Milieueffectrapportage**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 14.

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant stelt dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein nog niet geschrappt is, zodat voor heel het plangebied een milieueffectrapportage noodzakelijk is.

#### Reactie

Het bestemmingsplan Natuur- en recreatiegebied Schieveen voorziet niet in de ontwikkeling van het bedrijventerrein binnen 10 jaar. Een milieueffectrapportage hiervoor is dan ook niet noodzakelijk.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat voor dit bestemmingsplan wel een zogenaamde aanmeldingsnotitie is opgesteld waaruit eveneens blijkt dat geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk is.



### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **D13. Archeologie**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 17.

### Samenvatting van de zienswijze

Verzocht wordt om de dubbelbestemming Waarde – Archeologie van de gronden van het perceel Hofweg 93 te verwijderen. Deze gronden zijn in het verleden al op allerlei manieren omgezet en bewerkt.

### Reactie

De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om archeologie op een volwaardige manier te betrekken bij vergunningaanvragen en ruimtelijke besluiten. Daartoe is voor de gehele gemeente een archeologische waardenkaart opgesteld. Aan de hand daarvan zijn de gronden in bestemmingsplannen voorzien van dubbelbestemmingen waarmee de archeologische potentie wordt beschermd. Van het schrappen daarvan kan geen sprake zijn. Wel zal op het moment dat zich concrete bouwplannen voordoen, altijd nog een afweging gemaakt worden in hoeverre archeologisch onderzoek werkelijk aan de orde is. Dat is geheel afhankelijk van de beoogde diepte van de ontgraving en het oppervlak.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **E. Uitvoerbaarheid**

### **E1. Dubbele watergang en kade**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 3 en 13.

### Samenvatting van de zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een dubbele watergang en kade door het kavel Overschie A 2523. Reclamant 3 is eigenaar van dat kavel en stelt dat realisatie van de dubbele watergang en kade inbreuk maken op zijn eigendomsrecht. Gesteld wordt dat het publieke belang onvoldoende zwaarwegend is om deze inbreuk dan wel een onteigening te rechtvaardigen. Reclamant 13 maakt eveneens bezwaar tegen de ligging van de kade met watergangen op een deel van zijn gronden, te meer omdat in het waterplan is aangegeven dat vernatting enkel plaatsvindt op gronden van de gemeente Rotterdam.

### Reactie

Ambtshalve is een oplegnotitie behorende bij het waterplan opgesteld. Mede naar aanleiding van de zienswijzen van reclamanten is de oplegnotitie opgesteld. Uit deze oplegnotitie blijkt dat de kade en dubbele watergang niet gesitueerd worden op de percelen van reclamanten.



### Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze van reclamant 13 gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen.

### *Bijlage bij de toelichting*

Ambtshalve zal aan het waterplan een oplegnotitie toegevoegd. Wij stellen voor om in de oplegnotitie de wijzigingen hiervoor genoemd onder reactie door te voeren.

## **E2. Privaatrechtelijke afspraken**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 17.

### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant verzoekt om te bevestigen dat de privaatrechtelijke afspraken die door grondeigenaren en gebruikers met de gemeente Rotterdam en Natuurmonumenten gemaakt zijn en nog worden, niet onmogelijk worden gemaakt of doorkruist door de regels in het bestemmingsplan. Voorkomen moet worden dat definities en bepalingen strijdig zijn met afspraken en toezeggingen die in andere kaders zijn gedaan.

### Reactie

Het bestemmingsplan Natuur- en recreatiegebied Schieveen is in overeenstemming met de gemaakte (privaatrechtelijke) afspraken.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **E3. Planschade**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 10.

### Samenvatting van de zienswijze

De in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen zullen leiden tot waardevermindering van de bestaande woning.

### Reactie

Na vaststelling van het bestemmingsplan Natuur- en recreatiegebied Schieveen bestaat voor reclamanten de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming van planschade in te dienen. Verwezen wordt naar de bepalingen van Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **E4. Imagoschade**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 13.

### Samenvatting van de zienswijze

Als gevolg van het Natuur- en Recreatieplan Schieveen en de daaruit voortvloeiende schoonmaakactie ten aanzien van kassen, waarbij als startsein (door de voormalig wethouder) de ruiten van kassen werden ingegooid, heeft de gemeente Rotterdam een beeld gecreëerd dat alle kassen in het gebied gesloopt moeten worden. Dit berokkent



het bedrijf van reclamant schade; niet alleen de marktforming wordt geschaad, maar ook de waarde van het bedrijf daalt. Dit blijkt uit bezoeken van sloopbedrijven die het glastuinbouwbedrijf van reclamant hebben bezocht die ten onrechte in de veronderstelling verkeerden dat het bedrijf van reclamant gesloopt zou moeten worden. De toon ten aanzien van kassen die is ingezet door het natuur- en recreatieplan Schieveen wordt in het ontwerpbestemmingsplan voortgezet. Daarin is namelijk opgenomen dat aanwezige glastuinbouwbedrijven onder het overgangsrecht zijn gezet, maar nog wel aanwezig zijn. Reclamant maakt bezwaar tegen het geschetste beeld dat kassen een negatieve factor zijn in polder Schieveen.

#### Reactie

Het Natuur- en Recreatieplan Schieveen biedt, gelijk zoals reclamant opmerkt, aanleiding om een groot deel van de glasopstanden in Polder Schieveen te amoveren. Het gaat vooral om de kassen op gemeentelijke gronden. Door de sloop van de kassen wordt een bijdrage geleverd aan de gestelde natuur- en recreatiedoelstellingen. Het bestemmingsplan biedt een juridisch planologische basis voor die doelstellingen. Nu ter plaatse van het perceel van reclamant sprake is van de exploitatie van een glastuinbouwbedrijf, is dit bedrijf als zodanig bestemd en heeft het de bestemming Agrarisch met een aanduiding "glastuinbouw". Aldus zijn de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden positief bestemd.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **E5. Financiële uitvoerbaarheid**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 13.

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant is van mening dat in het bestemmingsplan onvoldoende inzichtelijk wordt gemaakt dat het plan financieel uitvoerbaar is. Dit te meer omdat in de plantoelichting de relatie met het bestemmingsplan Schieveen Woningen Oude Bovendijk wordt gelegd en ook gesproken wordt over de gemeentelijke grondexploitatie voor de gehele polder. Die grondexploitatie is echter niet openbaar. Onder verwijzing naar recente jurisprudentie (9 oktober 2013, zaaknummer 201304379/1/R2) wordt gesteld dat het plan niet voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1.6 eerste lid onder f van het Besluit ruimtelijke ordening.

#### Reactie

De grondexploitatieberekening voor Schieveen laat een budgettair neutraal resultaat zien. Er worden pas kosten gemaakt, wanneer de dekking hiervoor gerealiseerd is. Dit is het resultaat van een positieve boekwaarde, nog te realiseren kosten en nog te realiseren opbrengsten. In de periode 2017 t/m 2024 vindt de gronduitgifte van de 21 gemeentelijke woningbouwkwavels plaats.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **F. Juridisch**





## **F1. Procedure terinzagelegging**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 13 en 14.

### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant 14 stelt dat de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan dateert van 4 juli 2016, terwijl de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vanaf 10 juni 2016 plaatsvond.

Reclamant 13 had graag gezien dat het ontwerpbestemmingsplan niet in de zomerperiode ter inzage gelegd zou worden, ondanks dat de Wet ruimtelijke ordening dit toestaat.

### Reactie

Anders dan reclamant 14 stelt, dateert de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan (in de Staatscourant) van 8 juni 2016, waarna het plan van 10 juni 2016 tot en met 21 juli 2016 ter inzage heeft gelegen. Gelijk zoals reclamant 13 aangeeft, biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een ontwerpbestemmingsplan gedurende de zomerperiode ter inzage te leggen. Wij merken daarbij op dat het plan niet gedurende de gehele zomerperiode ter inzage heeft gelegen, maar slechts een beperkt gedeelte daarvan. Om de voortgang van het bestemmingsplan te bewaken, is er voor gekozen om het bestemmingsplan voorafgaand aan de zomervakantie en in een gedeelte daarvan ter inzage te leggen. Indien de terinzagelegging over de zomervakantie heen getild zou zijn, dan zou het plan onnodig vertraging hebben opgelopen.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **F2. Aanbesteding**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 14.

### Samenvatting van de zienswijze

Opgemerkt wordt dat het beheer van Polder Schieveen onderhands aan Natuurmonumenten gegund is, waarbij de gronden op basis van erfpacht geschonken zijn. Dit is buiten de Europese aanbestedingsregels om gegaan.

### Reactie

Anders dan reclamant stelt, handelt de gemeente Rotterdam conform het Europees aanbestedingsrecht. In onderhavige situatie is sprake van een zogenaamd DAEB (dienst algemeen economisch belang) en hierbinnen passen de beheerafspraken zoals deze met Natuurmonumenten gemaakt zijn.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan**

### **A1 Redactionele wijzigingen**



Wij stellen u voor om ondergeschikte, redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren.

## A2 Naamgeving Rijksweg A13/A16

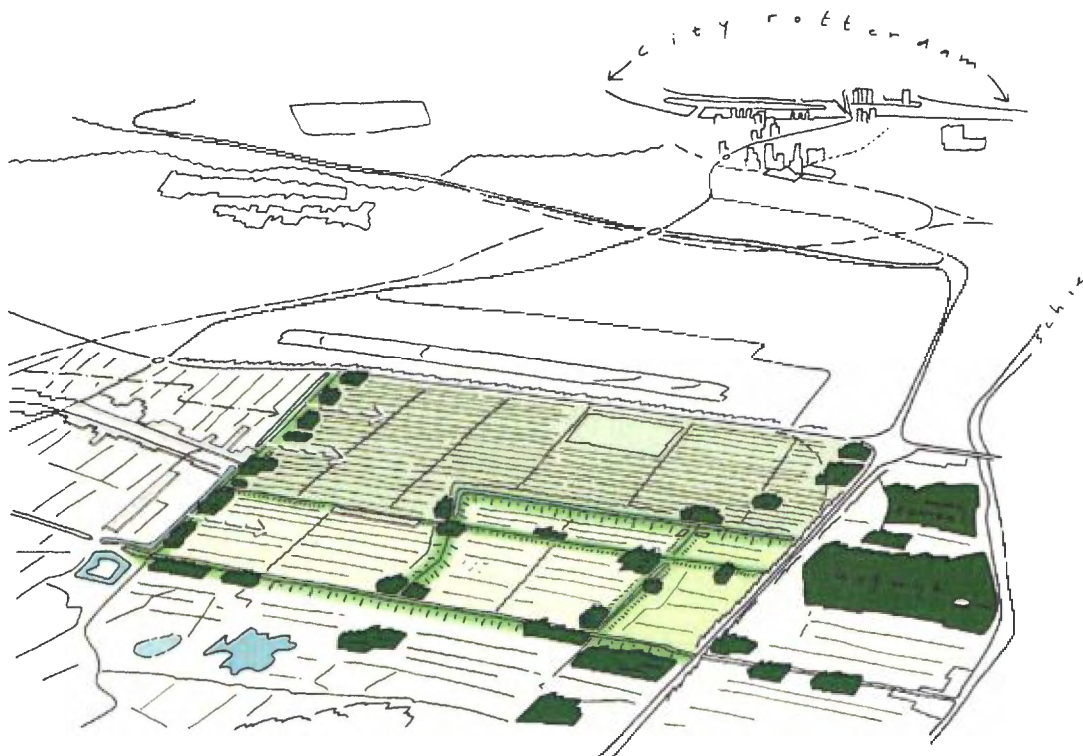
Teneinde de uniformiteit te bewaren stellen wij voor de naamgeving van Rijksweg A13/A16 overal te wijzigen naar de officiële benaming in het Tracébesluit: "A16 Rotterdam". Daarmee worden misverstanden voorkomen.

## A3 Ruimtelijke kader

Voorgesteld wordt om aan de toelichting (tussen paragraaf 3.2 en 3.3) nog tekst toe te voegen die aangeeft hoe de ruimtelijke kwaliteit in het gebied geborgd wordt. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan was dit onderdeel onderbelicht. Voorgesteld wordt om aan de toelichting de volgende tekst en afbeelding toe te voegen:

### *Landschappelijke hoofdstructuur*

*Polder Schieveen kenmerkt zich door de landelijke openheid en het karakteristieke veenweideverkevelingspatroon. Deze openheid staat in groot contrast met het stedelijke Rotterdam waarvan de skyline goed zichtbaar is vanuit het gebied. De grazige dijken en kades zijn een belangrijk onderdeel van de landschappelijke hoofdstructuur. Zij ontsluiten de bestemmingen en zijn onderdeel van belangrijke stad-ommelandroutes. Aan deze routes bevinden zich buiten de kernzone van de dijk dicht-beplante erven. Zij vormen een patroon van groene boerderijclusters aan de randen van het weidse landschap. De bestaande relatie tussen polder en dijk dient met de kenmerkende doorzichten gerespecteerd te worden. De openheid vraagt een ruime opzet van de kavels waardoor er gegarandeerd uitzicht en doorzicht is. De nieuwe erven worden met behulp van windsingels en struweel ingepast in het huidige bebouwingslint. Functioneel programma, zoals opslag en parkeren, wordt door middel van deze erfbeplanting uit het zicht van de openbare weg en uit het zicht van de open polder met natuurwaarde gehouden.*



## A4 Omzetten wijzigingsbevoegdheid naar directe bestemming

In het ontwerpbestemmingsplan was in het zuidelijk deel van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde een agrarisch bedrijf mogelijk te maken. Het



betreft een agrarisch bedrijf dat vanwege de toekomstige aanleg van de A16 Rotterdam verplaatst moest worden. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure was al een aparte ruimtelijke procedure opgestart om de verplaatsing mogelijk te maken. De plannen voor bedrijfsverplaatsing zijn op dit moment echter voldoende concreet. Gelet daarop, stellen wij voor om de wijzigingsbevoegdheid om te zetten naar een directe bestemming. Aangezien ter plaatse sprake is van de EHS en van gronden die op grond van het provinciaal beleid ruimtelijke kwaliteit hebben, zal als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat de agrarische bedrijfsbebouwing landschappelijk ingepast moet worden. Wij stellen voor om, gezien het bovenstaande, de volgende aanpassingen door te voeren.

#### *Toelichting*

Voorgesteld wordt om de toelichting aan te passen op dit onderdeel en daar waar nog verwezen wordt naar het ter plaatse mogelijk maken van een nieuwe agrarische bedrijf met een wijzigingsbevoegdheid aan te geven dat sprake is van een directe bestemming. Tevens wordt voorgesteld de tekstonderdelen ten aanzien van de EHS aan te scherpen.

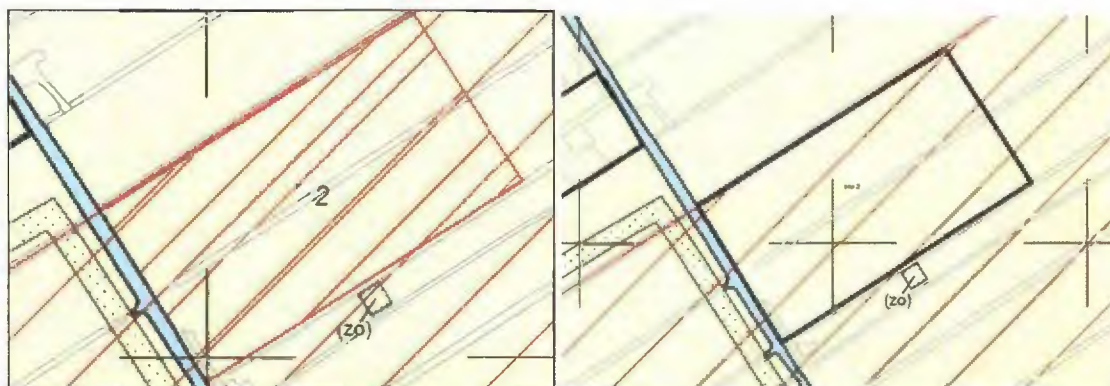
#### *Regels*

- Voorgesteld wordt om artikel 24 te schrappen.
- Voorgesteld wordt om aan artikel 3.2.1. een onderdeel toe te voegen, dat als volgt komt te luiden:

“ter plaatse van het bouwvlak “specifieke bouwaanduiding – 2” dienen bouwwerken landschappelijk te worden ingepast”.

#### *Verbeelding*

Voorgesteld wordt om de verbeelding als volgt aan te passen.



Ontwerp

Vast te stellen bestemmingsplan

#### **A5 Water**

Voorgesteld wordt om in de waterparagraaf in de toelichting het cursief geschreven deel toe te voegen: “*Om de samenwerking kracht bij te zetten is een afsprakenkader opgesteld tussen de gemeente Rotterdam en het hoogheemraadschap, dit afspraken bevat afspraken over het gewenste waterbeheer in de polder en is opgenomen in hoofdstuk 7 van het waterhuishoudkundig plan*”.

Voorts wordt voorgesteld om aan het Waterhuishoudkundig plan een oplegnotitie toe te voegen als bijlage. Immers het waterplan en de bijbehorende waterplankaart zijn op enkele onderdelen niet voldoende helder. Met de oplegnotitie wordt beoogd duidelijkheid te bieden. De oplegnotitie is als bijlage 5 gevoegd bij dit raadsvoorstel.

#### **A6 Schapenstal**



Aangezien de schapenstal, die in het zuidelijk deel van het plangebied was voorzien (nabij de Doenkade), wordt verplaatst naar een locatie buiten het plangebied, wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan die gewijzigde situatie aan te passen. Dat betekent dat de beoogde schapenstal ter plaatse niet meer mogelijk wordt gemaakt.

De desbetreffende locatie biedt echter wel ruimte voor verplaatsing van activiteiten als gevolg van de aanleg van de A16 Rotterdam. Het betreft de verplaatsing van een aantal schuren die buiten het plangebied vallen. Deze schuren staan op een locatie waar de A16 Rotterdam is voorzien. Voorgesteld wordt om deze schuren mogelijk te maken op de desbetreffende de locatie.

#### *Toelichting*

Voorgesteld wordt om de toelichting op dit onderdeel aan te passen en daar waar nog verwezen wordt naar de schapenstal de tekst aan te passen.

#### *Regels*

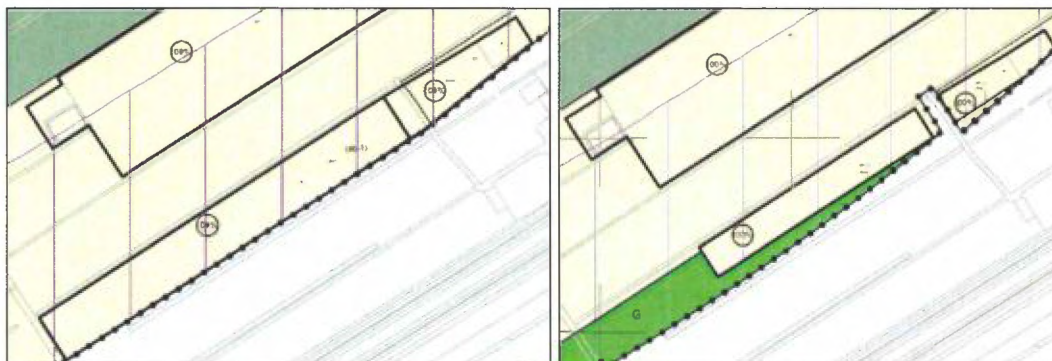
- Voorgesteld wordt artikel 3.1. onder j als volgt te wijzigen:

“in afwijking van het bepaalde onder a is het op de gronden ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – 1” toegestaan dieren te houden onder de voorwaarde dat het woon- en leefklimaat op de aangrenzende percelen niet onevenredig wordt aangetast en het gebruik aanvaardbaar is vanuit milieuhygiënisch oogpunt.”

- Voorgesteld wordt om artikel 3.5.4. te schrappen

#### *Verbeelding*

Voorgesteld wordt om de verbeelding aan te passen zoals op onderstaande uitsneden is weergegeven:



Ontwerp

Vast te stellen bestemmingsplan

### **A7 hoogte bebouwing locatie Oude Bovendijk 212**

Na nader overleg en nadere bestudering blijkt dat de goot- en bouwhoogte (9 en 13 meter) die in het ontwerpbestemmingsplan op het perceel Oude Bovendijk 212 (Gemengd-2) zijn opgenomen, niet noodzakelijk zijn om de toekomstige plannen op het perceel te realiseren. Een goothoogte van 7 meter een en bouwhoogte van 12 meter zijn toereikend. Gelet daarop stellen wij voor om als ambtshalve wijziging de goot- en bouwhoogte ter plaatse te beperken tot 7 meter respectievelijk 12 meter. De volgende aanpassing wordt voorgesteld.

#### *Regels*

Voorgesteld wordt om artikel 6.2.2. als volgt aan te passen:

*Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bouwregels:*





- a. de goothoogte mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 12 meter bedragen.

**Financiële en juridische consequenties/aspecten:**

Voor de gronden die in eigendom zijn van de gemeente is een grondexploitatie opgesteld. In deze grondexploitatie zijn alle kosten en opbrengsten in beeld gebracht, zoals de kosten voor openbare werken, bodemsaneringskosten, gemeentelijke plankosten en gronduitgifte. U bent hierover eerder geïnformeerd bij brief van ons college van 11 maart 2015, ons kenmerk BS14/01003 / 14/0031044-15BB1368.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

<p>De secretaris,</p>  <p>Ph. F. M. Raets</p>	<p>De burgemeester,</p>  <p>A. Aboutaleb</p>
---	---

**Bijlage(n):**

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan "Natuur- en recreatiegebied Schieveen" inclusief verbeelding;
- Bijlage 2: ingekomen zienswijzen;
- Bijlage 3: namenlijst reclamanten;
- Bijlage 4: advies gebiedscommissie gebied d.d. 11 juli 2016
- Bijlage 5: oplegnotitie Waterplan



## Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 december 2016  
(raadsvoorstel nr. "Dit vult griffie later in");

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

### besluit:

1. de zienswijzen met nummer C14, D1 en D3 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer A1, C3, C4, C6, C10, C12, C22, C24, D6 en E1 gegrond te verklaren;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Natuur- en recreatiegebied Schieveen",  
NL.IMRO.0599.BP2066SVNatuurpark-on01 met bijbehorende ondergrond  
BGT\_12557500, BGT\_12657500, BGT\_12457400, BGT\_12557400, BGT\_12657400,  
BGT\_12457300, BGT\_12557300, BGT\_12657300, BGT\_12757300, BGT\_12457200,  
BGT\_12557200, BGT\_12657200; in elektronische en papieren vorm vast te stellen,  
conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

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

De griffier,

De voorzitter,

Nummer SO: BS16/012226



Registratienummer dienst: BS16/012226  
Portefeuillehouder: Drs. R.E. (Ronald) Schneider  
Steller: A. Bruin, 010-489 4847

raadsvergadering van: "Dit vult griffie later in"  
raadsstuk "Dit vult griffie later in" pagina 45