



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

BESTEMMINGSPLAN

OMMOORD BUITEN DE RING



Opgesteld door:
Stadsontwikkeling
Ruimtelijke Ordening, Team Bestemmingsplannen
Galvanistraat 15

Postbus 6575
3002 AN, Rotterdam

Datum:
Vastgesteld d.d.: 18 februari 2010
Inwerkingtreding d.d.: 13 mei 2010
Onherroepelijk d.d.: 21 december 2011

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
1.3	Gekozen planopzet	6
Hoofdstuk2	Beleid	7
2.1	Vigerende bestemmingsplannen	7
2.2	Beleidskader	8
Hoofdstuk3	Beschrijving van het plangebied	14
3.1	Ontstaansgeschiedenis	14
3.2	Archeologie en cultuurhistorie	17
3.3	Stadsgezichten en Monumenten	20
3.4	Bestaande functies	21
Hoofdstuk4	Planbeschrijving	28
4.1	Ontwikkelingen aan de rand van het plangebied	28
4.2	Recent gerealiseerd binnen het plangebied	29
4.3	Ontwikkelingen in het plangebied	29
Hoofdstuk5	Water	33
5.1	Beleidskader	33
5.2	Beschrijving watersysteem	35
5.3	Wateropgave	37
5.4	Waterveiligheid	38
5.5	Overleg met de waterbeheerder	39
Hoofdstuk6	Milieu	40
6.1	Beleid	40
6.2	Milieuzonering	40
6.3	Geluid	41
6.4	Luchtkwaliteit	46
6.5	Bodem	49
6.6	Externe veiligheid	50
6.7	Flora en Fauna	55
6.8	Duurzaamheid en energie	56
Hoofdstuk7	Sociale veiligheid en leefbaarheid	57
7.1	Interne fysieke veiligheid	57

7.2	Sociale veiligheid	57
7.3	Leefbaarheid	58
Hoofdstuk8	Handhaving	59
8.1	Beleid	59
8.2	Plangebied	59
8.3	Juridische planbeschrijving	60
8.4	Verduidelijking juridische regelingen	61
Hoofdstuk9	Financiële uitvoerbaarheid	63
Hoofdstuk10	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65
10.1	Vooroverleg	65
10.2	Advies deelgemeente Prins Alexander	74
Bijlagen		77
Bijlage 1	Hogere waarden	78
Regels		83
Hoofdstuk1	INLEIDENDEREGELS	84
Artikel 1	Begrippen	84
Artikel 2	wijze van meten	90
Hoofdstuk2	BESTEMMINGSREGELS	91
Artikel 3	Agrarisch	91
Artikel 4	Bedrijf	92
Artikel 5	Bedrijf - Grond- en slibbank	93
Artikel 6	Bedrijf - Nutsvoorziening	94
Artikel 7	Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen	95
Artikel 8	Gemengd	96
Artikel 9	Groen	97
Artikel 10	Horeca	98
Artikel 11	Maatschappelijk	99
Artikel 12	Recreatie	100
Artikel 13	Tuin	101
Artikel 14	Tuin 2	103
Artikel 15	Verkeer - Erf	104
Artikel 16	Verkeer - Sneltram	105
Artikel 17	Verkeer - Verblijfsgebied	106
Artikel 18	Verkeer - Wegverkeer	107
Artikel 19	Water	108
Artikel 20	Wonen	109
Artikel 21	Wonen - Bergingen	110
Artikel 22	Wonen - Bijzonder woongebouw	111

Artikel 23	Wonen - Garages	112
Artikel 24	Woongebied	113
Artikel 25	Leiding - Leidingstrook	115
Artikel 26	Waarde - Archeologie	116
Artikel 27	Waterstaat - Waterkering	118
Artikel 28	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	119
Hoofdstuk3	ALGEMENEREGELS	120
Artikel 29	Antidubbeltelbepaling	120
Artikel 30	Algemene bouwregels	121
Artikel 31	Algemene ontheffingsregels	122
Artikel 32	Algemene wijzigingsregels	123
Artikel 33	Overige regels	125
Hoofdstuk4	OVERGANGS-EN SLOTREGELS	126
Artikel 34	Overgangsrecht	126
Artikel 35	Slotregel	127
Bijlagen		129
Bijlage 1	Bedrijvenlijst	130
Bijlage 2	Kaarten	140

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied van bestemmingsplan Ommoord buiten de ring is gelegen in deelgemeente Prins Alexander in het noordoosten van Rotterdam. Het omvat het gebied van de wijk Ommoord dat is gesitueerd buiten het rechthoekige stratenpatroon dat centraal in de wijk ligt, zie figuur 1. Het centrale gedeelte van de wijk wordt ook wel Ommoord binnen de ring genoemd. Dit bestemmingsplan legt hoofdzakelijk de bestaande situatie vast, alsook concrete ontwikkelingen (ontwikkelingen waarvoor bestuurlijk draagvlak bestaat, een financiële onderbouwing voor beschikbaar is en het benodigd (milieu)onderzoek uitgevoerd is). Voor zover ontwikkelingen een artikel 19 WRO-procedure hebben doorlopen zijn deze rechtstreeks in dit plan opgenomen.

Aanleiding voor het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan is dat het vigerende plan een verouderd juridisch-planologisch regime kende. Voorts is in voorkomende gevallen een concept-uitwerking opgesteld (art. 11 WRO) - waarop bouwplannen zijn gerealiseerd - doch welke nimmer planologisch zijn geformaliseerd. Het vigerende plan is sinds haar inwerkingtreding tweemaal herzien. Ook is er een derde herziening in voorbereiding genomen, maar deze is niet verder in procedure gebracht (zie paragraaf 1.3). Voorts is op 7 februari 2000 de toekomstvisie Ommoord 2000-2010 door de deelgemeente Prins Alexander vastgesteld, welke planologisch is vertaald in dit bestemmingsplan (voor zover van toepassing).

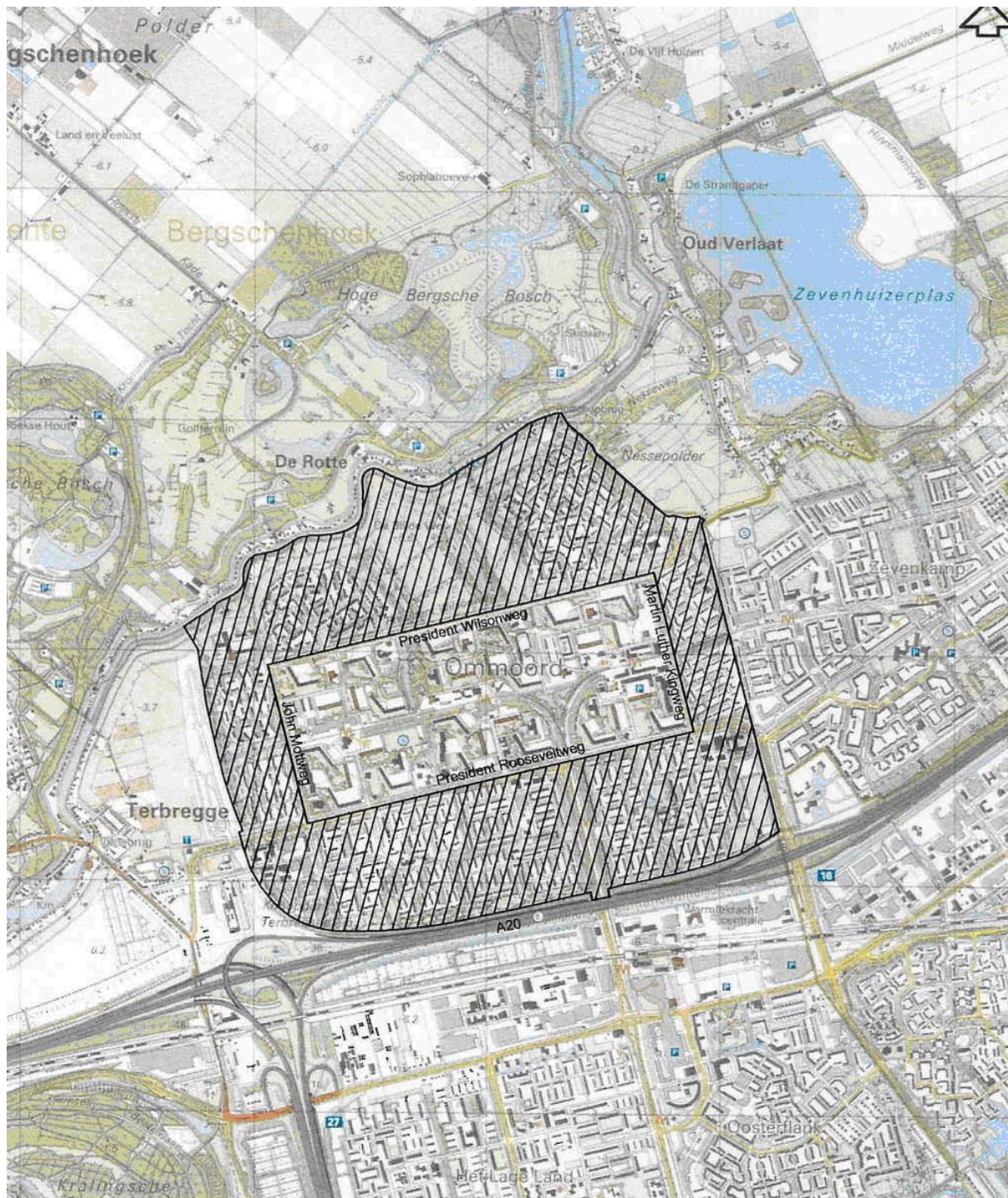
Het voorliggende plan actualiseert het planologisch regime en de geldende situatie aldaar. Veranderingen die in de loop van de jaren hebben plaatsgevonden alsmede nieuw beleid zijn meegenomen. Voorts geldt dat binnen Rotterdam zo veel mogelijk een gelijklopende planologisch-juridische regeling wordt gehanteerd. Hierdoor neemt de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid toe.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dit bestemmingsplan ten dele aangepast aan de eisen zoals die zijn vastgelegd in de Wro. Zo zijn de voorschriften, tegenwoordig regels, aangepast aan de nieuwe systematiek, echter de plankaart is nog niet aangepast.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt in het noordoosten van Rotterdam in de deelgemeente Prins Alexander ten noorden van rijksweg A20 en ten zuiden en oosten van de Rotte. De oostgrens wordt gevormd door de Capelseweg, het Schout Bontebalpad, de President Wilsonweg en het President Wilsonpad. Het gebied valt buiten de ruit van Rotterdam die wordt gevormd door de rijkswegen A16, A20, A4 en A15. Ommoord is op te delen in een gebiedsdeel binnen de ring en een gebiedsdeel buiten de ring. De begrenzing tussen beide gebieden wordt gevormd door vier wegen die tezamen een rechthoek vormen (zie Figuur 1).

Voor zowel het gebied binnen de ring, als het plangebied buiten de ring wordt een bestemmingsplan gemaakt. Het gebied binnen de ring (binnen de rechthoek) is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Het plangebied kent hierdoor twee plangrenzen: een binnengrens en een buitengrens. De binnengrens wordt gevormd door de rechthoek die gevormd wordt door de President Rooseveltweg, de Martin Luther Kingweg, de President Wilsonweg en de John Mottweg. De begrenzing ligt op het hart van deze wegen. De buitengrens wordt noordelijk gevormd door de Rotte, oostelijk door de Capelseweg, het Schout Bontebalpad en een deel van de President Wilsonweg, zuidelijk door de A20 en westelijk door de grens met de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek. Hiermee is een eenduidig en samenhangend gebied gedefinieerd (zie Figuur 1).



Figuur 1 Ligging en begrenzing van het plangebied

1.3 Gekozen planopzet

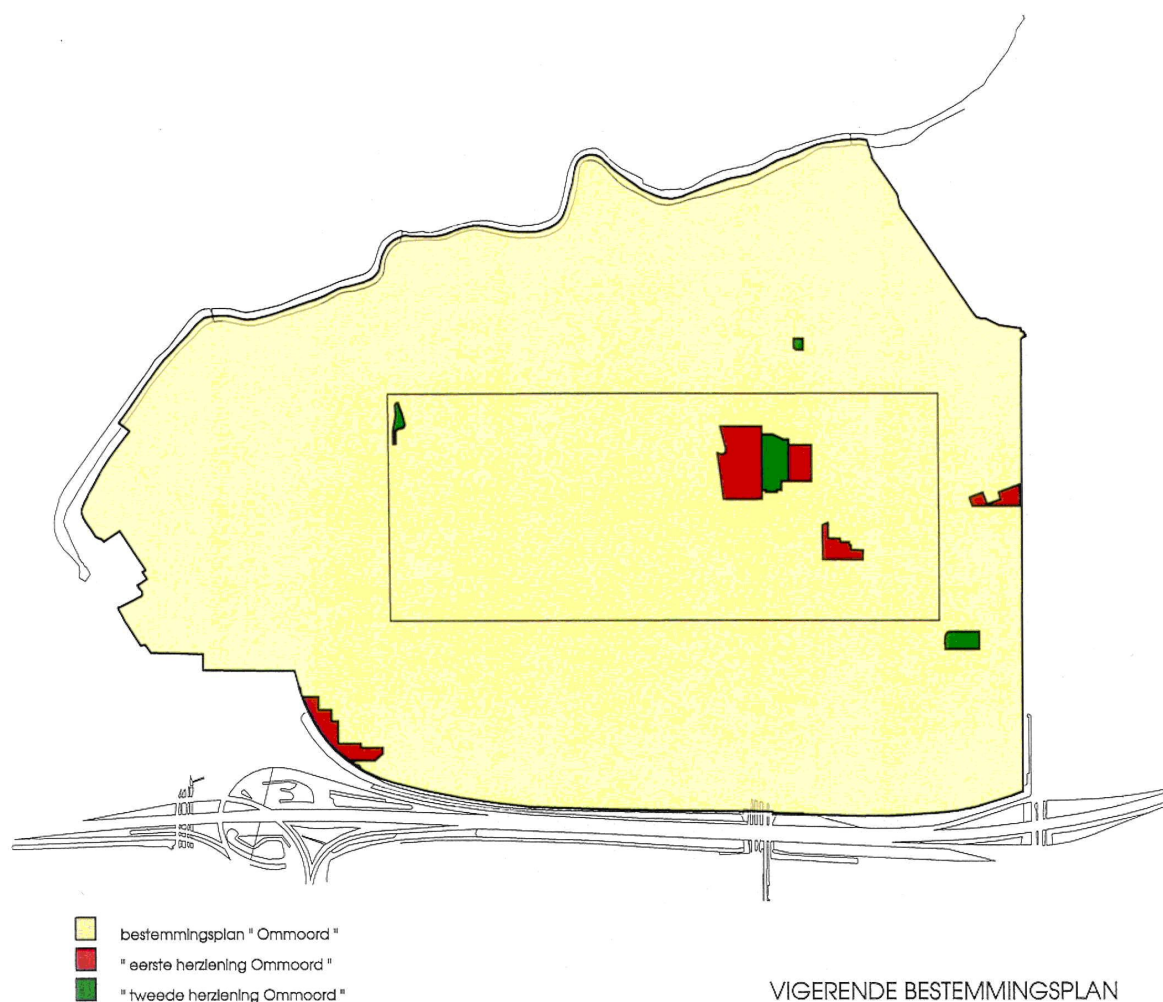
Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woonwijken met planologisch weinig dynamiek. Er zijn enkele ontwikkelingen, maar het accent ligt op het vastleggen van de bestaande situatie. Het plan is overwegend conserverend en gedetailleerd van karakter, en legt de essentiële kwalitatieve ruimtelijke voorwaarden vast (het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden). Voor zover nodig en mogelijk geven de opgenomen bepalingen planologische flexibiliteit om het bestemmingsplan te wijzigen. De ontwikkelingen zijn beschreven in Hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 2 Beleid

Het raamwerk voor een bestemmingsplan wordt gevormd door diverse nationale, provinciale, regionale, en (deel)gemeentelijke nota's. Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke kaders en randvoorwaarden aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden in het plangebied. Daar dient rekening mee gehouden te worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt voor het plangebied Ommoord buiten de ring het relevante beleid beknopt samengevat.

2.1 Vigerende bestemmingsplannen

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Ommoord' (vastgesteld 6 januari 1977 en goedgekeurd 21 februari 1978). Door de Kroon is, met gedeeltelijke vernietiging van het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten, goedkeuring onthouden aan een aantal onderdelen van de regels. Nadien is het bestemmingsplan tweemaal herzien. De eerste herziening is vastgesteld op 20 december 1984 en goedgekeurd op 13 augustus 1985 en de tweede herziening respectievelijk op 16 april 1987 en op 25 augustus 1987. Deze twee herzieningen hebben in beperkte mate betrekking gehad op het voorliggende plangebied (zie Figuur 2).



Figuur 2 Overzicht vigerend bestemmingsplan en herzieningen

Een derde herziening is in voorbereiding genomen, doch nimmer in procedure gebracht. Deze herziening maakte een (her)ontwikkeling van verzorgingscomplex Te Hoogerbrugge aan de Varenhof mogelijk, alsmede een ontwikkeling aan de President Wilsonweg. Deze herziening is evenwel niet in procedure gebracht. Te Hoogerbrugge is inmiddels gerealiseerd middels toepassing van een wijzigingsbevoegdheid en de locatie aan de President Wilsonweg betrof drie woonblokken die reeds zijn gerealiseerd middels

een buitenplanse vrijstelling.

2.2 Beleidskader

2.2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte omvat de visie van het Kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland in de komende decennia. Hiermee is het ruimtelijke beleid tot 2020 vastgelegd met een doorkijk tot 2030. De Nota heeft een strategisch karakter en richt zich op de hoofdlijnen van het beleid. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid kan worden samengevat als: ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Gelet op de beperkte ruimte in Nederland dient dit efficiënt en duurzaam te geschieden. Het kabinet heeft gekozen voor een dynamisch en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid, met als uitgangspunt 'decentraal waar dat kan, centraal waar dit moet'. Het accent ligt daarbij op 'ontwikkeling' in plaats van op 'ordering'.

De Nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Daarbij hoort een aangepaste verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. Samenspel tussen overheden, maatschappelijke organisaties en burgers wordt nodig geacht om problemen effectief aan te pakken en kansen beter te benutten. Aan decentrale overheden en andere betrokkenen wordt - anders dan tot nu toe het geval was - meer ruimte gelaten om tot maatwerk te komen. Verantwoordelijkheden worden daarbij zo dicht mogelijk bij burgers en betrokken partijen gelegd.

Als uitgangspunten van de Nota Ruimte gelden:

- ontwikkelingsplanologie;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- terugdringen van regeldichtheid en vergroten van transparantie door deregulering;
- de uitvoeringsgerichtheid van het beleidsstuk.

Daar waar wordt gesproken over ruimtelijke kwaliteit gaat het in de visie van het Kabinet om gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. *Gebruikswaarde* heeft betrekking op de mate waarin ruimte op een zodanige wijze voor verschillende functies kan worden benut dat zij elkaar versterken. *Belevingswaarde* betreft vooral de leefomgeving en heeft betrekking op cultureel besef en diversiteit, de menselijke maat, de aanwezigheid van karakteristieke kenmerken en schoonheid. Bij *toekomstwaarde* gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpasbaarheid en flexibiliteit in de tijd.

In de Nota zijn door het kabinet nadere eisen gesteld welke een rol spelen bij de afwegingen die de decentrale overheden moeten maken. Deze eisen hebben betrekking op gezondheid, veiligheid, verontreiniging, natuur en milieu (de zogenaamde basiskwaliteiten) en zijn bindend voor alle bij de planontwikkeling en -uitvoering betrokken partijen. Voorbeelden van deze eisen zijn het locatiebeleid en de watertoets. Het kabinet waarborgt de basiskwaliteit door actief het belang van een aantal meer financiële principes op te nemen in het nationale ruimtelijke beleid. Zo zal bijvoorbeeld gelden dat er géén afwenteling van negatieve effecten van nieuwe activiteiten mag plaatsvinden op het bestaande ruimtegebruik en op functies zoals water, natuur en infrastructuur. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer van nieuwe activiteiten zorgt voor opheffing van de ontstane knelpunten ("de veroorzaker betaalt"). Tevens geldt als uitgangspunt dat decentrale overheden samen met marktpartijen verantwoordelijk zijn voor de kosten van de benodigde groenvoorzieningen, verkeers- en vervoerontsluiting en andere investeringen die samenhangen met nieuwe bouwactiviteiten. Decentrale overheden zijn vrij om een eigen aanvullend beleid te formuleren, mits dat niet strijdig is met (ruimtelijke) beleidsdoelen. De decentrale overheden kunnen daarmee maatwerk leveren en inspelen op specifieke problemen.

Zowel de vier grote steden als de middelgrote steden hebben te maken met sociaal-economische en sociaal-culturele problemen, waardoor de leefbaarheid is teruggelopen. Bovendien bestaat er een tweedeling tussen een relatief arme multiculturele stad en een relatief rijk, autochtoon ommeland. De Nota scheidt voorwaarden om middengroepen voor de stad te behouden. Steden dienen veilig te zijn, een breed scala aan voorzieningen te kennen en meer variatie in het aanbod aan woningen te bieden. Van

de totale uitbreiding van de woningvoorraad met 360.000 woningen voor 2030, moet 40 procent plaatsvinden binnen het huidige stedelijke gebied. Herstructurering, stedelijke vernieuwing en transformatie van steden is derhalve van grote betekenis. Daarbij dient ook voldoende aandacht te worden besteed aan ruimte voor (dag)recreatie. Provincie en gemeenten moeten daarom voldoende ruimte reserveren en creëren voor ontspanningsmogelijkheden.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoersplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer (1998) en is de opvolger van het Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV-2). In de Nota mobiliteit zijn de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor de komende vijftien jaar vastgelegd. Een duurzame samenleving is uitgangspunt.

De Nota Mobiliteit werkt het ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de Nota Ruimte, verder uit en beschrijft de hoofdlijnen van het nationaal verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Uitgangspunt daarbij is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur worden essentieel geacht om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

Permanente verbetering van de verkeersveiligheid door reductie van het aantal verkeersslachtoffers is een belangrijk punt in de Nota Mobiliteit. Daarnaast wordt kwaliteit van de leefomgeving nagestreefd door duurzame mobiliteit. Belangrijke thema's daarin zijn aandacht voor klimaat, luchtkwaliteit, geluid en natuur en landschap.

Nota Belvédère

Het beleid in de Nota Belvédère (Ministeries van OCW, VROM, LNV, V&W, 1999) is gericht op het scheppen van goede voorwaarden om de cultuurhistorische identiteit meer van invloed te laten zijn op de inrichting van de ruimte en expliciet te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen en -planvormingsprocessen. Het doel is tweeledig, enerzijds verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en anderzijds behoud van het cultureel erfgoed. Dit wordt onder andere bereikt door het herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit van zowel het stedelijk als het landelijk gebied, en het erkennen van deze kwaliteit als uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen. Het centrale thema is 'behoud door ontwikkeling'. In de Nota zijn zogeheten Belvédèregebieden aangewezen. Dit zijn in cultuurhistorisch opzicht de meest waardevolle gebieden van Nederland waarbij wordt gestreefd om te komen tot een consistente inbreng vanuit het cultuurbeleid in het ruimtelijk beleid.

2.2.2 Provinciaal beleid

Nota Regels voor ruimte

De Nota Regels voor Ruimte (vastgesteld 8 maart 2005) vormt samen met de streekplannen het beoordelingskader van Gedeputeerde Staten van Zuid Holland (GS) voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. Daarmee is de nota samen met de streekplannen het belangrijkste instrument om de provinciale ruimtelijke belangen te beschermen. Hierbij wordt er ruimte gegeven aan lokale overheden om de belangen van lokaal niveau op eigen wijze te beschermen en te ontwikkelen. In de streekplannen zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid en de bijbehorende opgave opgenomen. In deze nota is verwoord waaraan vanuit provinciale optiek gemeentelijke en regionale ruimtelijke plannen moeten voldoen om die opgave te kunnen verwezenlijken.

De nota bevat beleidsregels als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Met deze regels wordt enerzijds een doelmatige vertaling van het algemene ruimtelijke beleid in gemeentelijke ruimtelijke plannen beoogd, anderzijds wordt aangegeven hoe GS met planbeoordeling willen omgaan. Gezien het feit dat de nota alleen de regels geeft die voor GS van wezenlijk provinciaal belang zijn, wordt bij de plantoetsing uitgegaan van één hardheidsgradering. Dit betekent dat bij afwijking van de regels uit het toetsingskader in beginsel goedkeuring wordt onthouden aan (onderdelen van) het vastgestelde bestemmingsplan. De nota is onderverdeeld in de onderdelen: algemeen; economie, mobiliteit en samenleving; landelijk gebied; milieu; water en cultureel erfgoed.

Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020

Het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR 2020) bestrijkt het grondgebied van alle bij de Stadsregio Rotterdam aangesloten gemeenten. Het betreft een strategisch ruimtelijk ontwikkelingsprogramma voor de regio Rotterdam voor de periode van 2005 tot 2020. Het RR 2020 is opgesteld door Provincie en de stadsregio en is in oktober 2005 vastgesteld. Het behelst een herziening van het Streekplan Rijnmond van de provincie Zuid-Holland en een uitvoeringsgericht Regionaal Structuurplan voor de stadsregio Rotterdam. De kern van het RR 2020 bestaat uit een tienpuntenplan voor de regio, bestaande uit vijf gebiedsgerichte en vijf thematische opgaven. In het RR 2020 zijn al deze punten uitgewerkt in strategische programma's en projecten.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)

De CHS (provincie Zuid Holland, 2002) biedt een overzicht in hoofdlijnen van het cultureel erfgoed van de provincie. Daartoe zijn de belangrijkste archeologische, historisch-landschappelijke en historisch-stedenbouwkundige structuren, patronen en terreinen op kaart gezet en gewaardeerd. De provincie heeft met de CHS een onderlegger willen verschaffen voor een integraal - in samenhang met overige beleidsvoornemens - en gebiedsgericht monumentenbeleid. Op deze kaart zijn de historisch waardevolle structuren en gebieden in drie kwaliteitsniveaus aangegeven; zeer hoog, hoog en redelijk hoog waardevol. De kaart heeft een signaalfunctie bij het ontwerpen aan de stad.

Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan

Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) 2002-2020 (vastgesteld) sluit aan bij de Nota Mobiliteit; een beheerste groei van de mobiliteit, waarbij de wensen van de mobilist het uitgangspunt zijn zonder afbreuk te doen aan leefbaarheid en verkeersveiligheid, gerealiseerd tegen aanvaardbare kosten. In het PVVP is het netwerk van weginfrastructuur opgebouwd uit schaalniveaus. De volgende schaalniveaus worden onderscheiden: (Inter)nationaal, randstedelijk, regionaal, agglomeratief en lokaal niveau.

2.2.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (RPR 2010)

Het gemeentelijk structuurplan RPR 2010, in maart 2001 door de gemeenteraad vastgesteld, geeft de gemeente Rotterdam het kader om gericht aan de stad te werken. Het RPR 2010 is een plan voor het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam. Het havengebied ten westen van de Maastunnel (de Schiehaven-Müllerpier uitgezonderd) komt hierin niet aan de orde. Evenmin gaat het plan uitgebreid in op de ruimtelijke planvorming in de regio. Hiervoor bestaan andere plannen, zoals het Havenplan, het Streekplan van de provincie Zuid-Holland, het ROM-Rijnmond-programma en het rapport 'De Haalbare Kaart', dat zich richt op de ruimtelijk-strategische opgaven in de Stadsregio Rotterdam. Wel komen in het RPR 2010 de raakvlakken met het havengebied en de regio aan de orde.

In het RPR 2010 wordt Ommoord niet specifiek aangehaald. In het kader van de overige wijkaanpak is een beroep gedaan op extra middelen ten behoeve van de uitvoering van de buitenruimteplannen uit de Toekomstvisie Ommoord (zie hierna). Alhoewel het RPR zich niet expliciet richt op de naoorlogse woonwijken (geen strategische wijkaanpakgebieden) worden wel voorstellen gedaan met betrekking tot:

- differentiatie woningvoorraad;
- hogere dichtheden rondom openbaar vervoer;
- meer exclusieve karakter randen;
- voorzieningen rondom openbaar vervoer;
- kleinschalige bedrijfsactiviteiten en kantoren, functiemenging;
- aandacht voor identiteit en gebruikswaarde van het groen;
- aandacht voor het beheer van de buitenruimte.

Verkeers- en Vervoersplan Rotterdam 2003-2020 (2003)

Om de ambities op het gebied van een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad waar te maken, is een goed vervoerssysteem onontbeerlijk. De studie "autobereikbaarheid binnenstad" heeft aangetoond dat het autonetwerk zonder extra maatregelen bij de voorziene programmatoevoeging in de

binnenstad vastloopt, eerst op de invalswegen en vervolgens in de wijken. Bij inzet op betaald parkeren binnen de hele ruit en toevoeging van Park + Ride (P+R) voorzieningen conform de regionale P+R-nota zal het verkeerssysteem blijven functioneren, maar resteren enkele knelpunten.

Ingezet wordt op het concept Bundelen, Ordenen en Inpassen. Dit dient de economische bereikbaarheid van de binnenstad en tevens de leefbaarheid in de wijken en langs de bundels te verbeteren. Een belangrijke component is verder de verbetering van de lokale leefomgeving. Voorlopig worden ingrepen gedaan op de bundels Pleinweg en de corridor Stadhoudersweg. In de binnenstad wordt het concept bundelen, ordenen en inpassen ook toegepast, zo zijn een aantal 'boulevards' benoemd; 's Gravendijkwal, Goudsesingel, Boompjes-Westzeedijk, Blaak, Weena, Coolsingel en Mariniersweg. Binnen de zogenaamde deelgebieden in de binnenstad zijn enkele straten structuurdragend. Rond het Stationskwartier zijn dit de Westersingel, Karel Doormanstraat en de West Kruiskade. Het is de bedoeling deze wegen zoveel mogelijk te benutten voor het gebiedsgebonden verkeer. Doorgaand verkeer (naar andere gebieden in de binnenstad) maakt dan gebruik van de 'boulevards'.

In het openbaar vervoersnet worden de komende jaren allereerst de lopende projecten (RandstadRail, Metro Nesseland, TramPlus) afgerond. Tot 2010 gaat het verder om het doorzetten van de ombouw van tram naar TramPlus en om snelle en definitieve besluitvorming over de hoogwaardige openbaar vervoer verbinding naar Ridderkerk. Verder wordt ingezet op de koppeling van de trams in noord met het centrum te verbeteren. Na 2010 ligt de nadruk op het gebruik van het NS-net voor RandstadRail-systemen (Hoekselij; spoorlijn richting Gouda) en zal definitieve besluitvorming plaatsvinden over de aanleg van Tramplus-ringlijnen (Alexander-Noordrand-Schieveste, Zuidplein-Alexander, Zuidplein-Sluisjesdijk-Marconiplein).

De "knopen" met al hun (geplande) voorzieningen en werkgelegenheid zijn een essentieel element in het verkeerssysteem. Tot 2010 zijn vooral Schieveste, Kralingse Zoom, Noordrand en uiteraard Rotterdam Centraal aan de orde. De knopen zijn belangrijke overstappunten, maar ook zijn zij vaak een bestemming. Vanwege de belangrijke schakel in het verkeerssysteem en grote reizigersstromen die gebruik maken van de knoop als overstappunt is het belangrijk de overstap zo flexibel en efficiënt mogelijk te laten verlopen.

Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030.

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is op 29 november 2007 door de Rotterdamse gemeenteraad vastgesteld en vormt daarmee het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030. De stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad.

Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op de onderwerpen wonen en economie en deze bepalen wat er de komende jaren op deze gebieden gebeurt in de stad. Veel van de kernbeslissingen zullen de komende vijftien jaar worden omgezet in de uitvoering van een aantal (bouw) projecten in de stad, waardoor Rotterdam over pakweg vijftien jaar inderdaad een sterke economie heeft en aantrekkelijke woongebieden kent, ook voor haar hoogopgeleide bewoners.

Op basis van effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkste zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad', de 'Very Important Projects', ofwel VIP-projecten.

Horecanota Rotterdam 2007-2011

In de Horecanota is beleid opgenomen over de vestiging van nieuwe bedrijven, openingstijden, terrassen, partycentra en het . Met betrekking tot de gewenste ontwikkeling van de horeca hanteert de gemeente drie uitgangspunten: minder regels en strakker toezicht; de markt bepaalt en de gemeente schept de condities; concentratie en versterking van de horeca in de binnenstad.

Om de gemeentelijke visie vorm te geven, worden in deze Horecanota vier concrete doelstellingen geformuleerd:

1. stimuleren van de groei van de horecasector;
2. verlichten van de lasten van de ondernemers;
3. beschermen van het woon- en leefklimaat en handhaven van de openbare orde;

4. creëren van een gevarieerd horeca-aanbod van goede kwaliteit

Het monumentenbeleid van de gemeente Rotterdam is erop gericht de historische gelaagdheid van de stad te behouden voor toekomstige generaties en de kennis over de historische bebouwde omgeving te vergroten (zie verder 3.3). Een van de instrumenten voor de uitvoering van het monumentenbeleid is de Monumentenverordening Rotterdam 2003.

2.2.4 Deelgemeentelijk beleid

Toekomstvisie Ommoord 2000- 2010 (1999)

De Toekomstvisie Ommoord beschrijft de maatregelen, die moeten worden genomen om Ommoord in de toekomst een aantrekkelijke, gevarieerde en wervende wijk te laten zijn. De visie heeft zowel betrekking op Ommoord binnen de ring als buiten de ring. Het accent ligt op het gebied binnen de ring. Bedreigingen voor de kwaliteiten van Ommoord zijn onder andere de vergrijzing, een stagnerende doorstroming, achteruitgang van de buitenruimte en een afname van het draagvlak voor voorzieningen en winkels. Deze punten zijn meegenomen als doelstellingen en uitgangspunten.

Toekomstige detailhandelstructuur in Rotterdam Prins Alexander (2003), kader en actieprogramma

Dit rapport (onderzoeksrapportage en advies) biedt een kader voor de gewenste detailhandelstructuur in de deelgemeente Prins Alexander. De deelgemeente beschikt over een fijnmazig netwerk van goed bereikbare wijkwinkelcentra, die bijdraagt aan de leefbaarheid in de verschillende wijken. Schaalvergroting en de onderlinge concurrentie van de centra kunnen ten koste gaan van de fijnmazigheid. Door in te zetten op kwaliteitsverbetering van de centra en te komen tot een goede afstemming van de onderlinge verhoudingen, wordt gestreefd naar een sterke en evenwichtige detailhandelstructuur.

Op basis van een sterkte-zwakteanalyse per wijkwinkelcentrum wordt in het rapport een actieprogramma geformuleerd, waarbij rekening gehouden is met het gegeven dat enkele centra onderling functioneren als communicerende vaten. Het voorliggend bestemmingsplan is qua vloeroppervlak detailhandel afgestemd met het rapport. Toekomstige aanvragen voor art.19 WRO procedures in verband met uitbreidingsplannen van winkels en supermarkten zullen worden getoetst aan dit ruimtelijk en programmatisch kader. Het rapport is 3 februari 2004 vastgesteld door de deelraad.

Conceptuitwerkingen

Omstreeks 1995 zijn er voor circa zestig woonblokclusters conceptuitwerkingen opgesteld inzake de mogelijkheden voor aanbouwen en bijgebouwen om zo voor bepaalde percelen gepaste bouwmogelijkheden te bieden in relatie tot de perceelsomvang en de grootte van de achtertuin. Dit beleid is meegenomen bij de toetsing van aanvragen om een bouwvergunning (indien aan de orde). In het kader van deze actualisatie zijn de conceptuitwerkingen bekeken. Gebleken is dat een deel van het beleid 'ingehaald' is door de inwerkingtreding van het 'Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken' (1 januari 2003). Voor het andere deel geldt dat de beoogde mogelijkheden uit de conceptuitwerkingen passen binnen het planologisch regime zoals dat voor dit bestemmingsplan is voorbereid.

Parkeren in de tuin

Op 27 september 1999 is het beleid inzake parkeren in de voortuin uit 1983 (tuinparkeren) heroverwogen. Door toenemende autobezit is de parkeerdruk op de openbare ruimte fors toegenomen. Steeds vaker is op eigen initiatief een oplossing gezocht door te parkeren in de voortuin - echter deze situaties waren strijdig met het beleid uit 1983. In 1999 zijn de mogelijkheden om in de voortuin te mogen parkeren aangevuld. Dit omwille van het vergroten van de parkeercapaciteit en veiligheidsaspecten. Dit beleid is verwerkt in dit bestemmingsplan.

Horecanota 2007 - 2011 Deelgemeente Prins Alexander

De deelgemeente heeft deze nota aan de burgemeester aangeboden ter vaststelling. De nota dient als aanvullend beleidskader op het Rotterdamse horecabeleid (Horecanota 2007-2011) en is inmiddels vastgesteld. De nota geeft voor de woongebieden en daarmee de woonstraten in Ommoord buiten de

ring de beleidskwalificatie "consolideren". De kwalificatie "consolideren" geldt ook voor het Ommoordseveld. Mits een vestiging zich wil gaan richten op de recreatieve functie, dan geldt een beleid van beperkt ontwikkelen, waarbij nieuwe vestigingen met beperkte openingstijden zijn toegestaan. Voor het bedrijventerrein Ommoord (Vlambloem) geldt "consolideren", mits een vestiging zich wil gaan richten op de gevestigde bedrijven, dan geldt een beleid van "beperkt ontwikkelen", waarbij nieuwe vestigingen met beperkte openingstijden zijn toegestaan.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Algemeen

De wijk Ommoord ligt in de Prins Alexanderpolder in het noordoosten van Rotterdam, 4 tot 6 meter onder NAP en is de diepste gelegen polder van Nederland, het gebied was eeuwenlang lang een uitgestrekt veengebied. In de Middeleeuwen is op ruime schaal turf gestoken, waardoor een groot plassengebied tussen Rotterdam, Gouda en Zoetermeer ontstond. Het gebied is drooggelegd en afgegraven tussen 1850 en 1870. Door het graven van de ringvaart en het droogleggen is ook De Alexanderpolder (naamgeving 1873), ontstaan. Na de droogmaking is het gebied in gebruik genomen ten behoeve van de landbouw. Van het plassengebied is enkel De Kralingse Plas overgebleven.

Het gebied maakt nu onderdeel uit van de noordelijke rand van Rotterdam en grenst aan een groen recreatiegebied Rottemeren (Bergse Bos, Zevenhuizerplas en de Rotte). Aan het riviertje De Rotte is de naamgeving van de stad Rotterdam afkomstig (dam in de Rotte). In de zestiger en zeventiger jaren van de vorige eeuw, toen Ommoord reeds lange tijd onder Rotterdams gezag stond, werd het gebied een uitleggebied ten behoeve van woningbouw (bestuurlijk behoorde Ommoord oorspronkelijk bij Hillegersberg). De eerste plannen hiervoor zijn gemaakt na 1945. In het structuurplan voor Rotterdam-Oost en Capelle aan den IJssel uit 1957 wordt gesproken over 'de bouw van een nieuwe stad'. Door de naoorlogse behoefte aan woningen ontstond het idee van een nieuwe grote woonwijk met ongeveer 50.000 woningen. In 1962 werd door stedenbouwkundige Lotte Stam-Beese een structuurplan opgesteld voor de ontwikkeling van een satellietstad in de Alexanderpolder. Ommoord is één van de eerste wijken van deze 'nevenstad'. De eerste paal ging in 1965 de grond in. De woonwijk moest uiteindelijk 12.500 woningen gaan tellen. Aan Ommoord is gewerkt tot midden jaren tachtig en gaandeweg heeft er een omslag in denken over de inrichting plaatsgevonden. De hang naar kleinschaligheid kwam in opkomst. De plannen zijn hierop aangepast waardoor de realisatieperiode langer is geworden dan oorspronkelijk bedoeld. Rond 1973 stagneerde de woningbouw vanwege een lage conjunctuur en, na een steekproef onder de bewoners, is tot de afweging gekomen om geen woningen meer te realiseren, maar de nog beschikbare ruimte een recreatieve bestemming mee te geven, het huidige Ommoordse Veld.

Ruimtelijke structuur Ommoord

De Rotte vormt het oudste deel van het plangebied en aan de noordzijde wordt de grens bepaald door de Rotte. Hierlangs bevindt zich enige losse bebouwing die zich oriënteert op deze bescheiden rivier. De wijken liggen enigszins terug ten opzichte van de Rotte zodat het water en de bebouwing herkenbaar zijn gebleven.

Richtinggevend aandachtspunten voor het ontwerp en de opzet van de wijk Ommoord zijn geweest lucht, licht en ruimte. Hoog- en laagbouw is strikt van elkaar gescheiden tussen het gebied binnen de ring en buiten de ring (behoudens enige laagbouw ('vervuiling' door inbreiding) binnen het stedenbouwkundig hoogbouwconcept binnen de ring). Ontwerper, Stam-Beese, besteedde destijds extra aandacht aan de buitenruimte, mede ook omdat de buitenruimte als een soort tuin/openbaar gebied werd beschouwd voor de bewoners van de hoogbouw. Binnen de ring staat het hoogbouwgedeelte van Ommoord (zoals aangegeven in paragraaf 1.2 maakt het gedeelte binnen de ring geen onderdeel uit van dit plan). Het gebied buiten de ring is, na ontwikkeling van de binnenring, fasegewijs ontwikkeld overeenkomstig de toen geldende ontwerpuitgangspunten. Ommoord is grotendeels in de jaren zeventig gerealiseerd. De wijken buiten de ring bestaan nagenoeg geheel uit grondgebonden laagbouw woningen.

De stedenbouwkundige hoofdopzet van de wijk Ommoord is evident. Binnen de duidelijk herkenbare rechthoekige structuur van wegen (de ring), welke is geaccentueerd met beplanting, staan hoogbouwflats tussen het groen. De rechthoek wordt gevormd door de President Wilsonweg, de Martin Luther Kingweg, de President Rooseveltweg en de John Mottweg (zie Figuur 4). Ter informatie wordt kort ingegaan op het gebied binnen de ring. Het gebied is als eerste ontwikkeld in de weilanden van de

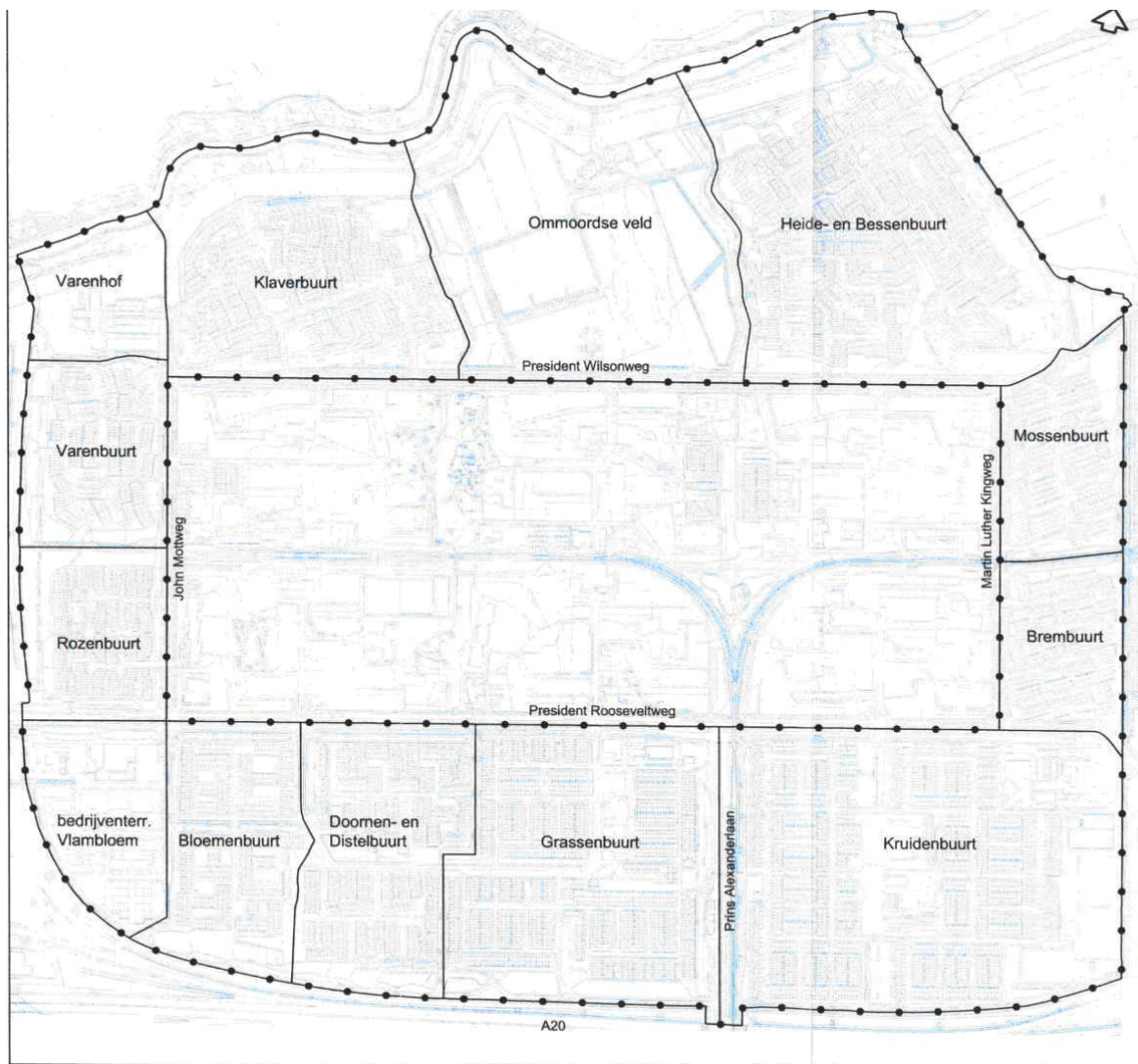
Alexanderpolder.

Het gebied is opgebouwd uit zes zelfstandig ontsloten buurten die van elkaar worden gescheiden door groenstroken. In deze buurten staan flats in repeterende vaste combinaties zoals deze kenmerkend zijn voor de naoorlogse stedenbouw. Het groen binnen de ring kent twee systemen. Enerzijds is er een informele groene buitenruimte (groenstroken en gemeenschappelijke tuinen) tussen vrijstaande flatgebouwen. Anderzijds en complementair aan de informele buitenruimte is er een formele structuur van bomen langs wegen (ring en buurtontsluitingen) en op parkeervelden.

Tot begin jaren zestig was het autoverkeer nauwelijks geïntegreerd in het ontwerp van naoorlogse woningen. Door de toegenomen mobiliteit kreeg het verkeer in de jaren zestig meer invloed en werd het steeds meer een volwaardige discipline binnen het ruimtelijk ontwerp. Dit was een eerste belangrijke invloed voor Ommoord. De buurten werden verbonden door een fijnmazig net van langzaam verkeersroutes (voet- en fietspaden) en de langzaam verkeersroutes tussen flatgebouwen onderling, de winkels en voorzieningen werden los gelegd van de autowegen. Een tweede belangrijke verandering was de integratie van het metronetwerk. De metro is later ingepast en heeft op verzet gestuit vanwege de doorsnijdende werking van de wijk en de belemmerende werking voor het verkeer vanwege de gelijkvloerse kruising met de President Rooseveltweg. Anderzijds wordt de metro gezien als ruggengraat die bovendien de connectie legt naar andere openbaarvervoersknooppunten en met het stedelijke centrum. Aansluitend wordt opgemerkt dat de afstand van de metro tot de winkelvoorzieningen betrekkelijk kort is, hetgeen de bereikbaarheid van de voorziening ten goede komt. Er is geen grootschalig winkelcentrum ontworpen in Ommoord, maar binnen de ring zijn er twee kleinere wijkcentra en een wijkvoorziening ontwikkeld waaraan de metrostations zijn gekoppeld. Deze centra zijn tevens bedoeld voor de bewoners van buiten de ring.

Het gebied dat ligt buiten de ring (plangebied) is opgebouwd uit woonwijken die fasegewijs zijn gerealiseerd om het rechthoekige middengebied. Het beeld destijds was dat door een aaneenschakeling van verschillende ruimten (wijken) in en om de hoogbouwstempels binnen de ring een levendige ruimtewerking ontstond. Het gebied buiten de ring bestaat uit dertien deelgebieden (zie Figuur 4): elf woonbuurten, een bedrijventerrein (Ommoord) en een groengebied (Ommoordse Veld). De diverse deelgebieden (buurten) zijn aangesloten op de rechthoekige hoofdwegenstructuur middels buurtontsluitingswegen. Via de hoofdstructuur is Ommoord verbonden met het zuidelijk deel van de deelgemeente Prins Alexander (ten zuiden van de A20) door middel van de Prins Alexanderlaan (deze laan sluit aan op de Ruit van Rotterdam). Direct langs de oostzijde van de Prins Alexanderlaan loopt bovengronds de metro. Deze metrolijn splitst zich in een westtak en een oosttak in het centraal gelegen middengebied van Ommoord. De oosttak verbindt Ommoord met de wijken Zevenkamp en Nesselande. De westtak eindigt bij het winkelcentrum Binnenhof.

Hieronder wordt nader ingegaan op de dertien deelgebieden (zie Figuur 3):



Figuur 3 Overzicht verschillende deelgebieden

Deelgebieden ten noorden van de ring

Varenhof en Klaverbuurt

Het meest noordwestelijke deelgebied (Varenhof) bestaat uit het verzorgingscomplex Te Hoogerbrugge. Oostelijk daarvan ligt de Klaverbuurt. Deze woonbuurt bestaat vrijwel uit rijtjes eengezinswoningen en enkele twee-onder-één-kapwoningen. Rondom de buurt is een waterloop aangelegd.

Heide- en Bessenbuurt

Geheel noordoostelijk ligt de Heide- en Bessenbuurt. Deze buurt bestaat grotendeels uit geschakelde eengezinswoningen met daarbij enkele twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. In de zuidoosthoek van de buurt bevindt zich restaurant/bowling/partycentrum de Keizershof. Zowel binnen deze woonbuurten als langs de randen zijn waterlopen aangelegd.

Ommoordse Veld

Tussen de westelijk en oostelijk gelegen woonwijken ligt het gebied Ommoordse Veld. Het betreft een graslandgebied met een open karakter. Het gebied wordt gedeeltelijk ecologisch beheerd en ter plaatse hebben zich natuurwaarden ontwikkeld. Gedeeltelijk zijn de graslanden ook in agrarisch gebruik. Dit gebruik wordt gecontinueerd. Dwars door het gebied loopt een besloten zone naar de Rotte toe. Daarbinnen is een kinderboerderij met bescheiden horecavoorziening aanwezig. Het gebied heeft een bovenwijkse ontspanningsfunctie.

Deelgebieden ten oosten en ten westen van de ring

Varen- en Rozenbuurt (west) en Mossen- en Brembuurt (oost)

Aan de oostzijde (Mossenbuurt en Brembuurt) en aan de westzijde (Varenbuurt en Rozenbuurt) van de ringwegen liggen woonbuurten. Deze buurten bestaan geheel uit geschakelde eengezinshuizen (rijtjeswoningen). De stedenbouwkundige opzet en de inrichting van de openbare buitenruimtes is eenvoudig.

Deelgebieden ten zuiden van de ring

Bedrijventerrein Ommoord

Het bedrijventerrein Ommoord ligt in de zuidwesthoek van het plangebied. In het noordelijk deel van het bedrijventerrein zijn enkele grotere bedrijven gevestigd, maar overwegend bestaat het gebied uit kleinschalige bedrijven. Aansluitend op het bedrijventerrein ligt oostelijk een scoutingterrein met een blokhut.

Bloemenbuurt, Doornen- en Distelbuurt

Naast het bedrijventerrein tot aan de Prins Alexanderlaan liggen drie woonbuurten (respectievelijk Bloemenbuurt, Doornen- en Distelbuurt en Grassenbuurt). Deze buurten worden door de Nieuwe Ommoordseweg (buurtontsluitingsweg) met elkaar verbonden. De buurten bestaan voornamelijk uit eengezinswoningen. In de nabijheid van de Nieuwe Ommoordseweg zijn tevens twee blokken gestapelde seniorenwoningen aanwezig. Centraal in de Doornen- en Distelbuurt bevinden zich schoolvoorzieningen. Ten oosten van de Nieuwe Ommoordseweg ligt een centrale singel die in het midden van de Bloemenbuurt afbuigt langs de Wasbloem, in de richting van het bedrijventerrein. De grens tussen de Doornen- en Distelbuurt en de Grassenbuurt bestaat eveneens uit een singel.

Grassenbuurt

In deze buurt zijn in vergelijking met de andere woonbuurten relatief veel niet-woonfuncties gerealiseerd. Langs de President Rooseveltweg (aan het Dwergras) en langs de Nieuwe Ommoordseweg (aan het Brongras) zijn diverse maatschappelijke voorzieningen gevestigd alsook een op zichzelf staand winkelsteunpunt kantoren en bedrijven. Aan de Prins Alexanderlaan 25 bevindt zich een tankstation (geen verkoop van LPG). De woonbebouwing in deze buurt bestaat geheel uit rijtjes eengezinswoningen, daarnaast zijn er nog twee blokken gestapelde seniorenwoningen. Tussen de Prins Alexanderlaan en de woonbebouwing is een bescheiden singel aangelegd.

Kruidenbuurt

In het zuidoosten ligt de Kruidenbuurt. Deze buurt wordt aan de westzijde begrensd door de Prins Alexanderlaan en aan de oostzijde door de Capelseweg. De buurt wordt in tweeën gedeeld door een groenzone met singels die in noordzuidrichting door de buurt loopt. Aan deze groenzone ligt onder andere een trapveld. Dit veldje vormt een centraal groen plein binnen de buurt. De bebouwing bestaat grotendeels uit rijtjes eengezinswoningen. Daarnaast is er in de noordoost hoek een woonblok met gestapelde ouderenwoningen en een verzorgingscomplex gerealiseerd. Ook in de Kruidenbuurt zijn er nog twee blokken gestapelde seniorenwoningen aanwezig. In de groene rand aan de oostzijde van de buurt liggen sportvelden.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid.

Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De gemeente Rotterdam heeft een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een lijst met Archeologisch

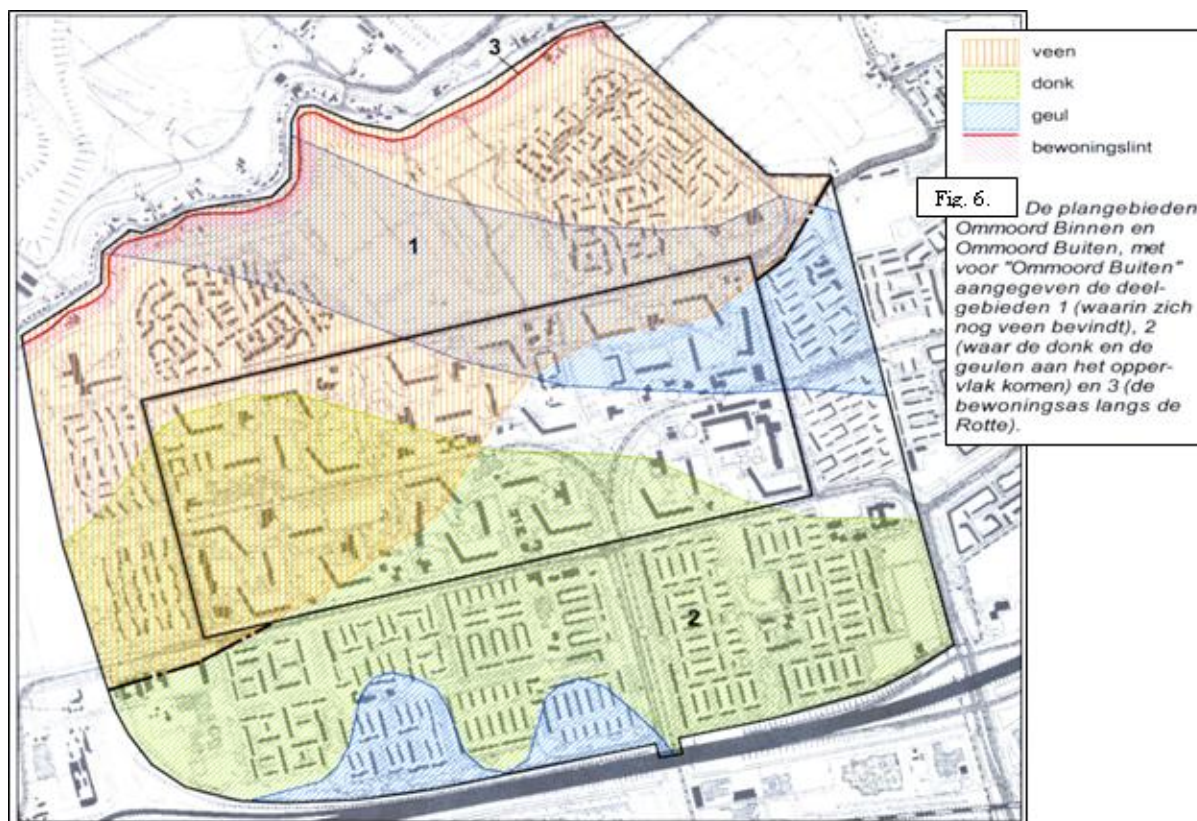
Belangrijke Plaatsen (ABP's), die deel uitmaakt van de gemeentelijke monumentenverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen.



Figuur 4 Plangebied geprojecteerd op de kaart van 1850

Het voorgaande sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het "Verdrag van Malta" is ontwikkeld. Momenteel worden door de provincie bij de beoordeling van bestemmingsplannen met betrekking tot de archeologie de volgende beleidsinstrumenten geraadpleegd: de Archeologische Monumentenkaart (AMK), de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van Zuid-Holland.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.



Figuur 5 Samenstelling bodem plangebied

Bewoningsgeschiedenis

Het bestemmingsplangebied maakte oorspronkelijk deel uit van een veengebied dat in de 11^{de} /12^{de} eeuw is ontgonnen. In de 18^{de} /19^{de} eeuw werd een groot deel van het oorspronkelijk aanwezige veen binnen het bestemmingsplangebied voor brandstof gewonnen. Ten gevolge van de veenwinning en de daaropvolgende droogmaking liggen oude (prehistorische) landschappen nu dichter aan het oppervlak. Het gaat om geulafzettingen van Calais / Gorcum ouderdom en om een in hoogte variërende rivierduin. De toppen van het rivierduin (donken) en de flanken daarvan alsmede de oeverzones van de geulen werden in de prehistorie als woonplaats benut, zoals onder meer blijkt uit onderzochte bewoningssporen in de Calais-gebieden Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs en op de donk van Hillegersberg.

Vanaf de bronstijd (2000-800 voor Christus) ontwikkelt zich veen ter plaatse, waardoor de donk en de geulen verdwijnen. Een deel van het veen (buiten het veenwinningsgebied gelegen) is bewaard gebleven binnen het bestemmingsplangebied (zie Figuur 5). Verschillende juist buiten het bestemmingsplangebied gelegen vindplaatsen wijzen uit dat het veen in de nabijheid van de Rotte werd bewoond in de ijzertijd (300 voor Christus - begin jaartelling) en de middeleeuwen.

Zo werden bij Terbregge bewoningssporen uit de late ijzertijd opgegraven in 1991 en zijn recentelijk bewoningsresten uit de 10^{de} eeuw ontdekt in de Nessepolder. Langs de kade van de Rotte is in de Nieuwe tijd (1500-1800) sprake van bewoning, die mogelijk teruggaat tot in de late middeleeuwen B (1300-1500).

Archeologische potentie

Gelet op het voorgaande kunnen in het gehele bestemmingsplangebied archeologisch waardevolle relicten worden aangetroffen van het Mesolithicum (8000-5300 voor Christus) tot in de Nieuwe tijd. De donk alsmede de geulafzettingen worden op de IKAW als archeologisch waardevol gebied gekarakteriseerd. De ervaring leert dat het binnen het bestemmingsplangebied gelegen veenrestant ook een hoge archeologische potentie bezit.

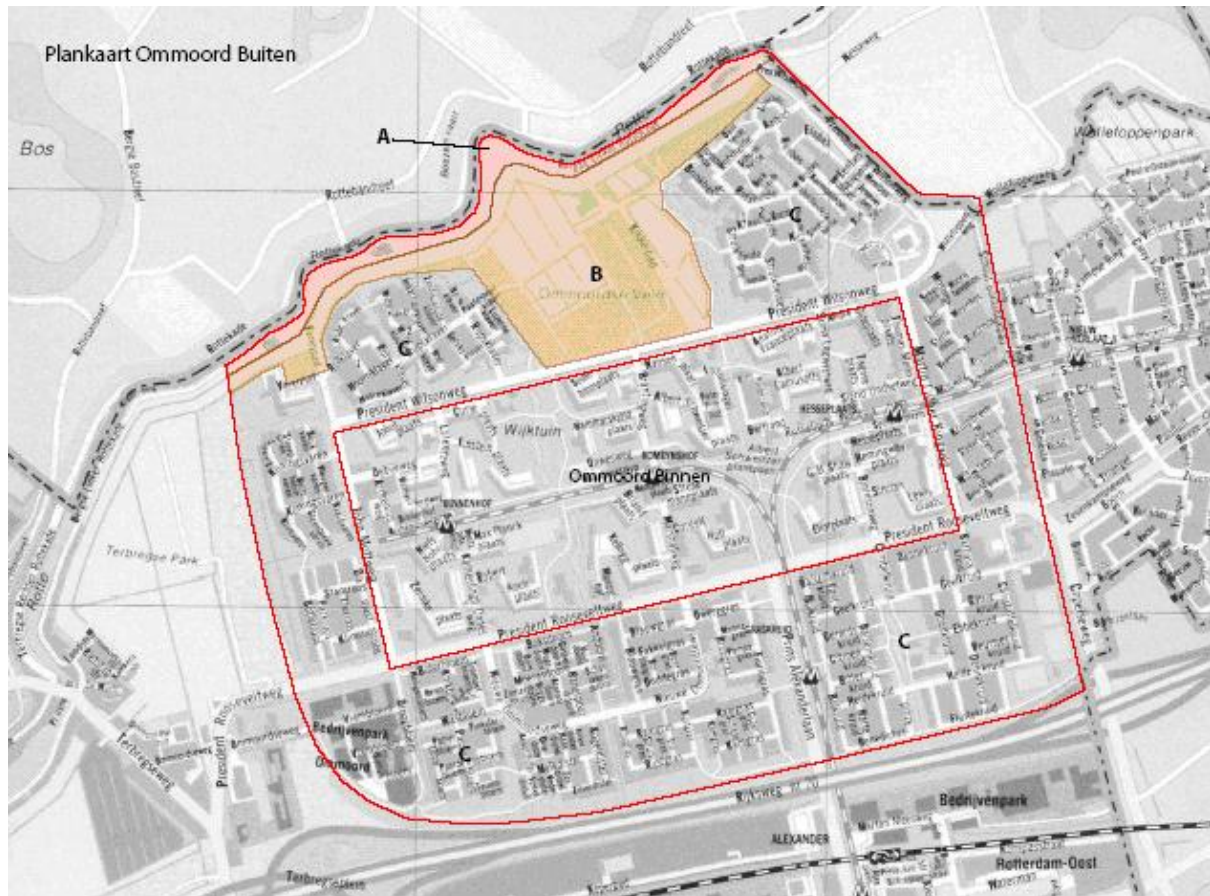
Aanbevelingen

Voor een strook grond ter hoogte van de Rottekade (gebied A, Figuur 6) geldt een

vrijstellingsbevoegdheid en een voor bouwwerkzaamheden respectievelijk graafwerkzaamheden die dieper reiken dan een 0,5 meter beneden maaiveld.

Voor gebied B (Figuur 6) geldt een vrijstellingsbevoegdheid en een vereiste aanlegvergunning voor bouwwerkzaamheden respectievelijk graafwerkzaamheden die een terreinoppervlak beslaan van meer dan 200 vierkante meter.

Voor de rest van het plangebied (gebied C, Figuur 6) geldt een vrijstellingsbevoegdheid en een vereiste aanlegvergunning voor bouwwerkzaamheden respectievelijk graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden het maaiveld en een terreinoppervlak beslaan van meer dan 200 vierkante meter.



Figuur 6 Archeologische waardevolle gebieden

3.3 Stadsgezichten en Monumenten

Algemeen

De gemeente Rotterdam kent een groot aantal panden en gebieden die vanwege cultuurhistorische waarden worden beschermd. Voor de bescherming wordt gebruik gemaakt van bestaand instrumentarium. In het bestemmingsplan zijn geen nadere planologische regelingen opgenomen - behoudens (indien aan de orde) de planologische bescherming die overeenkomstig de Monumentenwet (1988) die dient te rusten op een beschermd dorps- of stadsgezicht. Gemeente Rotterdam maakt onderscheid tussen de volgende gebieden en gebouwen:

Beschermde stadsgezichten (BS)

Rotterdam kent door haar stedelijke omgeving alleen beschermde stadsgezichten. Een beschermd stadsgezicht is een groep van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens schoonheid, onderlinge ruimtelijke structurele samenhang of wetenschappelijke waarde. De bescherming richt zich op de stedenbouwkundige karakteristiek en op een samenhangend geheel van straten en bebouwing. Het gaat om gebieden die ouder zijn dan vijftig jaar (Monumentenwet). Na aanwijzing van een

beschermd stadsgezicht dient er binnen twee jaar een bestemmingsplan beschikbaar te zijn waarin de historische kwaliteiten en de relatie tot eventuele toekomstige ontwikkelingen vastliggen (Wet RO).

Wederopbouwaandachtsgebieden

Naast de van rijkswege beschermde stadsgezichten kent Rotterdam in de binnenstad een aantal wederopbouwaandachtsgebieden met een waardevolle samenhang tussen het stratenplan, de invulling van de bouwblokken en de architectuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden hoe deze historische kwaliteiten kunnen worden behouden. Betreffende gebieden hebben geen juridische of formele status.

Rijksmonumenten (RM) en Gemeentelijke monumenten (GM)

Een rijks- of gemeentelijk monument kan zijn een gebouw, water, terrein of een ander object dat van nationaal belang is, of van algemeen belang voor Rotterdam is (gemeentelijk monument), vanwege de schoonheid, betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. Dit is vastgelegd in respectievelijk de Monumentenwet 1988 en de monumentenverordening Rotterdam 2003. Bij een monument gaat het om één gebouw of complex, zowel buiten als van binnen. Voor een Rijksmonument geldt dat het object tenminste vijftig jaar oud moet zijn. Als vanzelfsprekend is het verboden om wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument zonder vergunning.

Beeldbepalende objecten (BO) en Beeldbepalende gevelwanden (BG)

In Rotterdam is een groot aantal gebouwen te vinden die geen status hebben als gemeentelijk monument, maar wel van monumentale waarde zijn, zogenaamde beeldbepalende objecten. Voor deze panden geldt geen wettelijke bescherming, maar de gemeente zet zich wel in om de waarden van deze panden te behouden. Ook kent Rotterdam monumentale gevelwanden. Deze komen zelden in aanmerking voor een monumentstatus, maar zij bepalen voor een belangrijk deel wel het karakter van de stad. Deze wanden versterken de ruimtelijke kwaliteit en instandhouding wordt dan ook gestimuleerd.

Het plangebied

Binnen het bestemmingsplangebied is geen beschermd stadsgezicht gelegen. Hieronder zijn, op basis van het gemeentelijke Bureau Monumenten, de gebouwen en gebieden genoemd die van cultuurhistorische waarde zijn binnen het plangebied.

Monumenten en panden

Binnen het bestemmingsplangebied liggen de volgende monumenten en/of beeldbepalende panden:

Adres	Naam/functie	Type	Bouwjaar	Bouwstijl
Bergse Linker Rottekade 390-391	Boerderijen	BO	Ca. 1900	Traditionalisme
Bergse Linker Rottekade 398	Boerderij	BO	Ca. 1880	Traditionalisme
Bergse Linker Rottekade 435	Kinderboerderij 'De Blijde wei'	BO	1876	Eclecticisme
Bergse Linker Rottekade 451	Boerderijcomplex	BO	Ca. 1850	Traditionalisme

3.4 Bestaande functies

Wonen en bevolking

De bevolkingsopbouw van Ommoord wijkt af van de bevolkingsopbouw van de deelgemeente Prins Alexander en van Rotterdam in het algemeen. Met name de leeftijdsgroepen van 15 tot en met 24 jaar en de cohort 50 tot en met 64 jaar zijn procentueel twee keer zo groot. De groep 25 tot en met 34 jarigen is procentueel juist twee keer kleiner. Een groot deel van de bevolking bestaat dus uit gezinnen met thuiswonende kinderen. Verwacht kan worden dat de kinderen de komende jaren het huis zullen verlaten waarmee de groep 'empty nesters' toe zal nemen, en tevens het bevolkingsaantal in het gebied zal afnemen. In het plangebied wonen per 1 januari 2004 13.115 mensen.

Uit de bevolkingsprognose 2017 van het COS voor Ommoord blijkt inderdaad dat de jongere bevolking

iets afneemt en dat de bevolking boven de 65 jaar iets in verhouding gaat toenemen.

De meeste huishoudens hebben een midden inkomen. Het inkomen in Ommoord ligt hoger dan het Rotterdamse gemiddelde. De groep met een laag inkomen is aanzienlijk kleiner (15%) en de groepen met een midden (68%) en hoog inkomen (17%) zijn groter in Ommoord (Buurtinformatie Rotterdam Digitaal, 2004).

Binnen het plangebied bevinden zich ongeveer 5.445 woningen. Het overgrote deel bestaat uit aaneengesloten eengezinswoningen. Daarnaast is er een beperkt aantal twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen gerealiseerd. Er is sprake van relatief veel grote woningen met vijf of meer kamers. Er zijn ongeveer evenveel huur- als koopwoningen. Voor geheel Ommoord geldt dat het merendeel van de woningvoorraad huurwoningen zijn (76%), (Buurtinformatie Rotterdam Digitaal, 2004). Er zijn vijf woningcorporaties actief (De Nieuwe Unie, Com-wonen, Vestia, het Woningbedrijf Rotterdam en Woonbron). Daarnaast beheren Humanitas en Vesteda ook een aantal huurwoningen. Er is een verschuiving gaande naar meer koopwoningen; een deel van de huurwoningen wordt verkocht aan zittende bewoners of bij leegstand op de vrije markt. Voorts zijn er enkele laagbouwblokken met galerij- en benedenwoningen. Het gaat hierbij om zes blokken zelfstandige ouderenwoningen, die ontsloten worden door een galerij en zich bevinden in de drie zuidelijke woonbuurten van Ommoord. Deze woningen zijn klein en enigszins verouderd. Ommoord is een rustige, groene en ruime woonwijk. Opgemerkt wordt dat er op het bedrijventerrein Ommoord geen dienstwoningen aanwezig zijn.

Voorzieningen

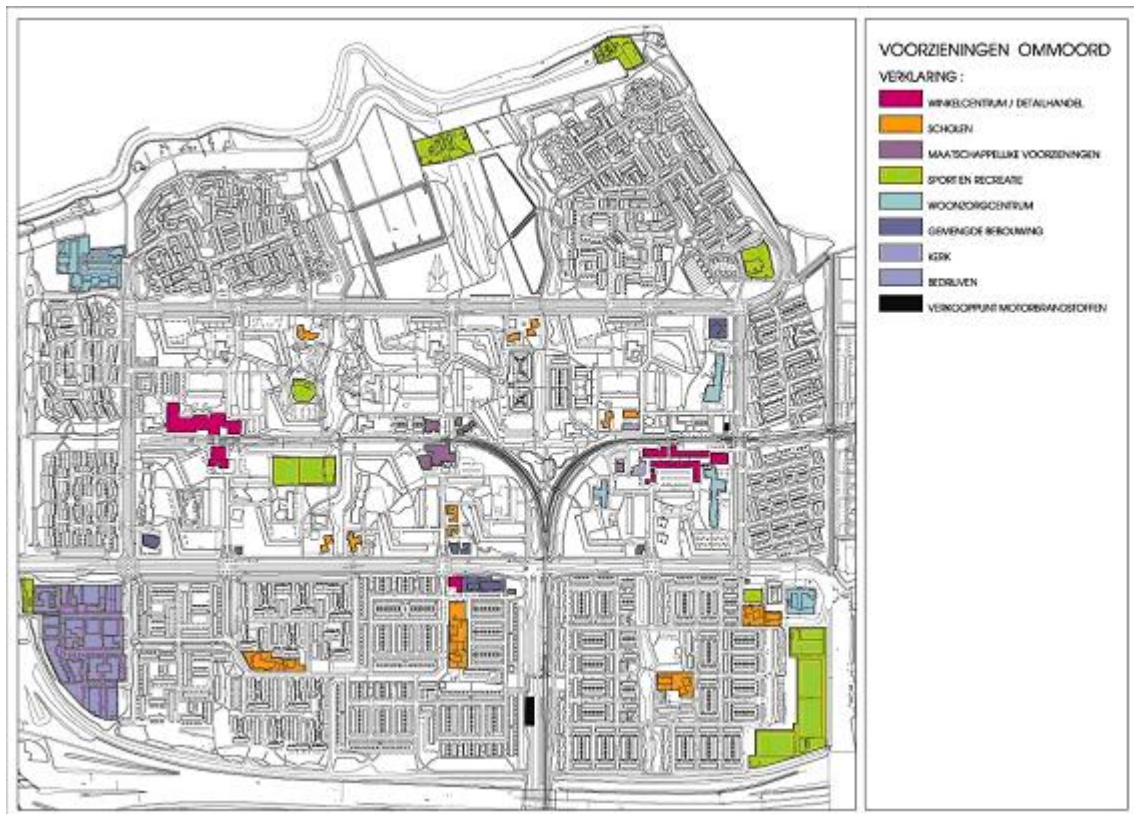
Er staan acht basisscholen in Ommoord waarvan twee scholen voor speciaal onderwijs; aan de Nieuwe Ommoordseweg liggen vier basisscholen en een gymzaal. Voorts liggen aan het Goudkruid, naast het trapveld, ook twee basisscholen evenals aan het Geelkruid. Voor kinderen zijn er diverse kinderdagverblijven en peuterspeelzalen beschikbaar. Binnen het plangebied zijn alleen in de zuidelijke wijken Grassenbuurt, Doornenbuurt en Kruidenbuurt scholen aanwezig (zie Figuur 7).

Voorts zijn er een aantal (maatschappelijke) voorzieningen aanwezig in het plangebied. Aan de westzijde van bedrijventerrein Ommoord heeft Scoutinggroep die Katinka's haar onderkomen. Aan het Barbarakruid bevindt zich een squashcentrum met een bescheiden horecavoorziening. In de zuidoosthoek van het plangebied is een voetbalclub met een drietal voetbalvelden gevestigd (Zwansnesse, Ommoord sportcomplex), en er is een educatieve tuin (schoolwerktuin) aan de Geelkruid. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich in het Ommoordse Veld een kinderboerderij en een speeltuin. De Romeynshof (binnen de ring) heeft een functie als sociaal-cultureel centrum - voorzieningencluster met bibliotheek, bewonersorganisatie, maatschappelijk werk, diverse verenigingen en instellingen, ouderenwerk, wijkgebouw en een medisch centrum met diverse huisartsen, een apotheek en fysiotherapie.

Winkelcentra, detailhandel en horeca

Aan de Martin Luther Kingweg 7 is een grote horeca-inrichting te vinden, te weten Café Restaurant Keizershof. De inrichting heeft o.a. negen zalen en een capaciteit voor partijen tot 1000 personen. De winkels in Ommoord zijn geconcentreerd in twee winkelcentra binnen de ring (Hesseplaats en Binnenhof - nb. Romeynshof betreft een wijkvoorziening). Deze wijkcentra liggen dus buiten het plangebied maar zijn belangrijk voor de dagelijkse verzorging. Binnen het plangebied ligt slechts één winkelvoorziening, een supermarkt op de hoek Nieuwe Ommoordseweg - Dwerggras. Aansluitend wordt opgemerkt dat met het oog op het functioneren van de bestaande wijkwinkelcentra binnen de ring er terughoudendheid bestaat over het stimuleren van winkelvoorzieningen in het gebied buiten de ring. Overeenkomstig het beleid inzake detailhandelstructuur krijgt de zojuist genoemde solitaire supermarkt geen verdere ontwikkelingsmogelijkheid.

Binnen de drie centra binnen de ring is er nagenoeg een gelijke verdeling tussen dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen (Structuurvisie 'Detailhandelstructuur Prins Alexander'). Naast detailhandel zijn er ook enkele horecagelegenheden in de grotere winkelcentra aanwezig. Bij winkelcentrum Hesseplaats wordt wekelijks een warenmarkt gehouden (circa 50 standplaatsen). De Romeynshof heeft met name een functie als sociaal-cultureel centrum en voorzieningencluster.



Figuur 7 Voorzieningen in Ommoord (N.B. gebied binnen de ring geen onderdeel plangebied (zie arcering))

Woonzorgcentra

In het uiterste noordwesten en het zuidoosten van Ommoord liggen respectievelijk de (verzorgings) complexen Te Hoogerbrugge aan de Varenhof en De Hofstee/De Naber aan de President Rooseveltweg).

Sport- en speelvoorzieningen en recreatie

In het zuidoosten liggen sportvelden en verspreid over de wijken bevinden zich een aantal speelplekken. Het gebied Ommoordse Veld is een recreatielocatie met kinderboerderij De Blijde Wei en het Centrum voor Natuur en Milieu. In het noorden grenst Ommoord aan het recreatieve gebied aan de Rotte en aan de overzijde van de Rotte ligt het recreatiegebied het Hoge en Lage Bergsche Bos (met onder meer golfbanen, het klimcentrum Monte Cervino en de skibaan Bergsehoek). Ook de recreatiegebieden Rottemeren en de Zevenhuizerplas liggen dichtbij. Voorts ligt er een educatieve tuin aan de Geelkruid en een squashcentrum aan het Barbarakruid.

Gemengde bebouwing, bedrijven en kantoren

Verspreid in het plangebied liggen enkele kantoren en bedrijven. Economische functies zijn evenwel hoofdzakelijk gelegen in drie centra binnen de ring. In de zuidwesthoek van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein Ommoord. In het zuidelijke deel van bedrijventerrein Ommoord zijn voornamelijk kleinere bedrijven gevestigd (o.a. aantal autobedrijven) en noordelijk wat grotere bedrijven. Het bedrijventerrein heeft een lokaal karakter. De meeste bedrijven vallen in de categorieën 2 en 3 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Op het bedrijventerrein is ook een zelfstandig kantoor aanwezig en een keukenspecialzaak. Buiten dit bedrijventerrein is er in de Grassenbuurt een garagebedrijf en aan het Dwergras en Brongras staan kantoorgebouwen. Aan de Prins Alexanderlaan 25 is een tankstation gevestigd.

Agrarisch bedrijf

Het enige agrarische bedrijf in het plangebied betreft een kleinschalig en extensief melkveebedrijf dat is

gevestigd aan de Bergse Linker Rottekade 390/391. Aan de Bergse Linker Rottekade hebben in het verleden meerdere agrarische bedrijven gezeten. Deze voormalige bedrijfsmatige exploitatie is inmiddels gestaakt of vervallen en overgenomen door een woonfunctie.

Groen en water

Ommoord is een groene en vrij ruim opgezette wijk. Rondom de gehele wijk ligt een groene zone en aan de oost-, zuid- en westzijde ligt in deze groene rand een waterloop. Aan de noordzijde grenst de groene rand van de wijk aan de rivier de Rotte. Aan de noordzijde ligt tussen de woonbuurten in het oosten en westen het Ommoordse Veld. Dit onbebouwde groene gebied grenst aan de Rotte en vanaf beide zijden van het Ommoordse Veld lopen in noord-zuidrichting grote bosachtige groenstroken langs een singel door tot in de ring (zie Figuur 8).



Figuur 8 Groen en waterstructuur

Vanuit de groene rand lopen er meerdere groenstroken het plangebied in. Deze groenstroken liggen tussen de diverse woonbuurten en een aantal lopen door tot in het middengebied van Ommoord. Ook de waterloop kent een aantal aftakkingen die de wijk inlopen. Deze aftakkingen liggen veelal in de groenstroken tussen de woonbuurten en zijn vormgegeven als singels. Op een aantal plekken zijn er singels gerealiseerd binnen de woonbuurten. Het groen in de wijk is te verdelen in twee systemen. Enerzijds is er de informele groene buitenruimte van de groenstroken en gemeenschappelijke tuinen waar de flatgebouwen vrij in staan. Anderzijds en complementair aan die informele buitenruimte is er het systeem van groen langs wegen (ring en buurtontsluitingen) en op parkeervelden. Een formele structuur

van bomen ondersteunt dit systeem ruimtelijk. De structuur heeft de vorm van lanen of bomendaken die altijd uit één boomsoort (meest platanen) bestaan. Er is geen aanleiding om de bestaande groenstructuur te wijzigen en de in het gebied aanwezige watergangen met een structurele functie voor waterberging en waterhuishouding worden in dit plan geconsolideerd (zie Hoofdstuk Water).

Verkeer en parkeren

Ommoord is goed bereikbaar (zie Figuur 9). In Ommoord is gekozen voor een scheiding van verkeerssoorten. Voorts worden overeenkomstig de beleidslijn Duurzaam Veilig twee typen wegen onderscheiden: een verkeersfunctie (gericht op doelgerichte verplaatsingen) en een verblijfsfunctie (gericht op de ruimtelijke activiteiten in de omgeving van de weg). Het doel is een duidelijk onderscheid tussen beide functies, aldus ontstaat een tweedeling in verkeersaders (stroomfunctie) en verblijfsgebieden. De wegen buiten de ring zijn of worden aangewezen als 30 kilometerweg. De verschillende woonbuurten en het bedrijventerrein hebben een eigen aansluiting op de ring (buurtontsluitingswegen) maar de meeste wijken zijn onderling niet verbonden voor het autoverkeer. De ring heeft een verzamel- en verdeelfunctie voor het gemotoriseerd verkeer en voorts verbindt de Prins Alexanderlaan Ommoord met het zuidelijke deel van de deelgemeente Prins Alexander en de ontsluiting via de A16 op het nationale verkeerssysteem. Tot slot wordt opgemerkt dat de Capelseweg Ommoord verbindt met Zevenkamp, Capelle aan den IJssel en de nationale route A20.



Figuur 9 Verkeersstructuur Ommoord

Het parkeren vindt in het algemeen plaats in de openbare ruimte en op parkeervakken nabij de woningen. Op enkele plaatsen kan aan de voorzijde van de woning op eigen terrein worden geparkeerd (voorbeelden zijn het Bolkruid, het Christoffelkruid, de Knikbloem, de Passiebloem, de Paardebloem en de Pijpbloem). Er doen zich een aantal parkeerproblemen voor. In de Heidebuurt en aan de Linus Paulingweg zijn de parkeermogelijkheden krap in relatie tot het autobezit (bij de bouw van de woningen is ervan uitgegaan dat het parkeren grotendeels op eigen terrein zou worden gerealiseerd, maar in de praktijk blijkt ook relatief veel op straat te worden geparkeerd). Tevens speelt er bij grotere aantallen bezoekers van het restaurant/bowling/partycentrum aan de Martin Luther Kingweg een parkeerprobleem in de wijk door een tekort aan parkeercapaciteit op het eigen terrein. Bezoekers wijken uit naar nabijgelegen woonstraten hetgeen overlast met zich meebrengt. Door een andere inrichting van het

terrein kan dit probleem mogelijk in belangrijke mate worden opgelost. Voorts is er een knelpunt in ontwikkeling voor een deel van de Kruidenbuurt. Overdag is er met name een knelpunt op de Benedictuskruid, waarschijnlijk veroorzaakt door werknemers uit het Marten Meesweggebied.

Langzaam verkeer

De wegen die samen de ring van Ommoord vormen zijn voorzien van vrijliggende fietspaden en voetpaden aan weerszijden van de weg. Langs alle verkeersaders van Ommoord zijn fietspaden aanwezig. De buurten buiten de ring worden onderling verbonden door fietspaden die door de groene zones lopen. Binnen de buurten en stempels rijden de fietsers op de weg.

Door het plangebied lopen geen doorgaande regionale fietsroutes. Wel zijn de President Rooseveltweg, de John Mottweg en de Martin Luther Kingweg onderdelen van verdelende routes op gemeentelijk niveau (Regionaal Verkeers- en Vervoersplan Stadsregio Rotterdam 2003-2020, deelstudie Regionaal Fietsbeleid). Daarnaast liggen er langs de zuidzijde van de Rotte en vanuit het Ommoordse Veld naar het Lage Bergse Bos recreatieve fietspaden.

Openbaar vervoer

Ommoord wordt wat openbaar vervoer betreft ontsloten door diverse buslijnen en een bovengrondse metro, oftewel een sneltramverbinding. De metro loopt centraal door de wijk en splitst zich binnen de ring van Ommoord in een westtak en een oosttak. De lijn verbindt het gebied met het centrum van Rotterdam, winkelcentrum Oosterhof/Alexandrium en het NS-station Alexander. Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer (binnen een straal van 500 meter) van de metrostations. Ommoord heeft in totaal vier metrostations (Graskruid, Hesseplaats, Romeynshof en Binnenhof). Drie ervan bevinden zich in het middengebied van Ommoord (buiten het plangebied van dit bestemmingsplan) en één metrohalte, de halte Graskruid, bevindt zich tussen de Grassenbuurt en de Kruidenbuurt, ter hoogte van het Citroenkruid. De lijn splitst zich in het hoogbouwgebied in een oost- en in een westlijn. De westlijn stopt bij het winkelcentrum "de Binnenhof" en de oostlijn gaat door naar Nesselande. De haltes liggen direct bij de voorzieningen. Er rijden verschillende buslijnen en zij volgen de bestaande verkeersaders. De haltes zijn gesitueerd nabij de toegangswegen tot de verschillende buurten. Het plangebied is goed ontsloten door het openbaar vervoer.

Verkooppunt voor motorbrandstoffen

- Aan de Prins Alexanderlaan 25 is een verkooppunt voor motorbrandstoffen gevestigd. Er wordt geen LPG verkocht. Dit verkooppunt is als zodanig bestemd. Enige detailhandel in andere goederen of artikelen anders dan brandstof is hier toegestaan.
- Buiten het plangebied, in "Ommoord binnen de ring", ligt aan de Martin Luther Kingweg 21 een verkooppunt voor motorbrandstoffen. Hier wordt geen LPG verkocht.
- Het verkooppunt aan de President Rooseveltlaan 751 ligt buiten het plangebied, in "Terbregge-oost". Bij dit punt is de verkoop van LPG toegestaan. De nabijheid van dit verkooppunt is relevant voor de externe veiligheid van dit bestemmingsplan. De situatie wordt behandeld in Hoofdstuk 6 Milieu.
- Het verkooppunt aan de Capelseweg 355 ligt aan de andere kant buiten het plangebied. Ook hier is de verkoop van LPG toegestaan. Ook dit verkooppunt is relevant voor de externe veiligheid van dit bestemmingsplan.

Ten westen van de Rozenbuurt ligt een grond- en slibbank, te weten distributiecentrum Rmo. Een beperkt deel van deze grond- en slibbank ligt binnen het plangebied. Het overige deel valt binnen het plangebied van Terbregge Oost. De reden waarom de grondbank in twee bestemmingsplannen is opgenomen vloeit voort uit de ligging van de deelgemeentegrens, deze grens valt over de grondbank. Het betreft een langgerekt gebied dat sinds 1995 door de Grond- en Reststoffenbank Rotterdam wordt geëxploiteerd als grondopwerkingscentrum. Ter plekke wordt grond/slib (klasse II) opgewerkt (gesaneerd/gereinigd naar klasse I en 0) waarna deze voor meerdere doeleinden bruikbaar is. Er komen geen schadelijke stoffen vanuit de grond- en slibbank terecht in de onderliggende bodemlagen of het grondwater. Ten noorden van de deels in het plangebied gelegen grondbank, en dus ten westen van de Varenhof en Varenbuurt, is aansluitend op deze grondbank een baggerdepot gepland. Dit baggerdepot wordt gerealiseerd door middel van een vrijstellingprocedure (zie paragraaf 4.1).

Civieltechnische infrastructuur

In het plangebied is reguliere civieltechnische infrastructuur aanwezig in de ondergrond (bijvoorbeeld nutsvoorzieningen t.b.v. woningen). Daarnaast zijn er een beperkt aantal leidingen die gezien hun aard en/of omvang nadere planologische vastlegging behoeven. Het betreft:

- een ondergrondse hoogspanningsverbinding (3x 150 kV,): de verbinding Ommoord-Krimpen;
- een polyetheen rioolwaterpersleiding (diameter 630 mm) vanuit Bergschenhoek naar Ommoord. Deze gaat door het Ommoordseveld richting Prins Alexanderlaan en gaat over in;
- een betonnen rioolwaterpersleiding (diameter 800 mm) vanuit Fioringras Ommoord naar het gemaal in Oosterflank en verder naar de afvalwaterzuivering Groenedijk;
- een hogedruk aardgastransportleiding: diameter 16" en bedrijfsdruk van 40 bar. Deze leiding ligt overigens net buiten het plangebied, langs de oostgrens van het plangebied.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Ontwikkelingen aan de rand van het plangebied

De ontwikkelingen aan de rand van het plangebied betreffen

- 1) een mogelijk te realiseren verbinding tussen de rijkswegen A13 en A16,
- 2) het realiseren van een baggerdepot, en,
- 3) opwaardering van Ommoord binnen de ring.



Figuur 10 Studiegebied verbinding A13 / A16

Ad 1) Verbinding rijkswegen A13 en A16

Reeds jaren bestaat het voornemen om rijksweg A16 door te trekken in noordelijke richting om deze aan te sluiten op de A13 ten noorden van Hillegersberg-Schiebroek (zie Figuur 10). Gekoppeld aan deze doortrekking zijn er gedachten om de toekomstige verbinding A16/A13 aan te sluiten op de President Rooseveltweg of op de Hoofdweg (gelegen ten zuiden van de A20). Bij deelgemeente Prins Alexander bestaat een voorkeur voor een rechtstreekse aansluiting op de Hoofdweg. Het besluit over een eventuele aanleg van de A16/A13-verbinding is door de rijksoverheid uitgesteld tot na 2010 op grond van het Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport (MIT). Realisatie is uitgesteld tenzij er omstandigheden zijn waardoor eerdere aanleg mogelijk wordt, bijvoorbeeld in het kader van het Bereikbaarheidsoffensief Randstad (BOR) of bij medefinanciering door private partijen. Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die strijdig kunnen zijn met de eventuele aanleg van de verbinding tussen de A16 en de A13.

Ad 2) Bagger- en slibdepot

Voor de deels in het plangebied gelegen grondbank is een buitenplanse vrijstellingsprocedure doorlopen. Het bagger- en slibdepot is daarom in dit bestemmingsplan conserverend bestemd. Het

bagger- en slibdepot is nodig in verband met de baggeropgaaf van de deelgemeenten Prins Alexander en Hilleegersberg-Schiebroek. Gelet op de opgaaf voor de middellange termijn (tot 2012) is het gewenst gebleken om opslag in de directe nabijheid van deze deelgemeenten beschikbaar te hebben.

Ad 3) Opwaardering Ommoord binnen de ring.

In 2005 is begonnen met een algehele opwaardering van de wijk Ommoord. Het accent ligt met name op het gebied binnen de centrale rechthoek, dus het gebied Ommoord binnen de ring.

In samenspraak met de bewoners is de buitenruimte heringericht en worden de winkelcentra binnen de ring gerenoveerd. Ook is enige nieuwbouw in de vorm van woontorens gepland bij deze centra. Deze plannen beslaan een periode van tien jaar en zijn beschreven in de toekomstvisie Ommoord 2000 - 2010.

4.2 Recent gerealiseerd binnen het plangebied

Uitbreiding verzorgingscomplex Te Hoogerbrugge (Varenhof/President Wilsonweg)

Het verzorgingscomplex Te Hoogerbrugge aan de Varenhof is herontwikkeld door middel van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit vigerende bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is het gerealiseerde bouwplan verwerkt.

Gemaal Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard

Ter verbetering van de bemalingcapaciteit is recent door het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard een extra gemaal opgeleverd in het bemalinggebied. Het is gerealiseerd door toepassing van artikel 19 lid 2 WRO. Deze ontwikkeling is overeenkomstig het gerealiseerde bouwplan opgenomen in dit bestemmingsplan (zie verder Hoofdstuk 5).

4.3 Ontwikkelingen in het plangebied

Herontwikkeling woonblokken Kruiden- Doornen- en Bloemenbuurt

In de zuidelijke woonbuurten (Kruiden-, Doornen- en Bloemenbuurt) zijn in totaal vier woonblokken met seniorenwoningen voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Per buurt gaat het om twee dicht bij elkaar gelegen woonblokken. Deze woonblokken vallen allen binnen dezelfde wijzigingsbevoegdheid (zie ook 8.4).

De woonblokken bestaan momenteel uit galerij- en benedenwoningen. Deze woningen zijn klein en voldoen niet meer aan de huidige eisen. Herontwikkeling van deze woningen is wenselijk en wordt mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid: maximaal drie bouwlagen (plat afgedekt of twee bouwlagen met kap) binnen de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid. Binnen ieder blok is sprake van vervangende nieuwbouw, het maximale aantal nieuw te bouwen woningen per blok bedraagt 32.

Anderzijds wordt er in de toekomst een probleem voorzien inzake de beschikbaarheid van voldoende maatschappelijke voorzieningen (voor ouderen). Dientengevolge is binnen de wijzigingsbevoegdheid eveneens de mogelijkheid geboden om niet-geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen, zoals een dokterspraktijk op te richten.

Herontwikkeling woonblok Kamgras

Aan de Kamgras staat thans een woonblok met seniorenwoningen. Deze galerij- en benedenwoningen zijn klein en voldoen tevens niet meer aan de eisen van deze tijd. Herontwikkeling van deze locatie is derhalve wenselijk.

De locatie heeft thans de bestemming "Woongebied" gekregen, met de nadere aanduiding "A". Op deze locatie zijn maximaal 28 grondgebonden woningen (twee lagen met kap) mogelijk.

Herontwikkeling woonblok Brongras

Aan de Brongras is eveneens een woonblok met seniorenwoningen gelegen. Deze galerij- en benedenwoningen zijn klein en voldoen tevens niet meer aan de eisen van deze tijd. Herontwikkeling is ook hier wenselijk.

De locatie heeft thans de bestemming "Woongebied" gekregen, met de nadere aanduiding "B". Hierbinnen is een appartementenblok met maximaal 44 woningen (drie lagen zonder kap) mogelijk.

Herontwikkeling basisschool 'De Piloot'

De school voor speciaal basisonderwijs 'De Piloot' is gevestigd tussen de Brongras en de Nieuwe Ommoordseweg. Nieuwbouw is gewenst om een efficiëntieslag in het onderwijs voor kinderen met leerproblemen te kunnen maken. Tevens wordt er op deze wijze voorzien in de autonome toename van de behoefte aan deze vorm van onderwijs.

In de nieuwe situatie wordt gerekend met circa 400 leerlingen en 150 medewerkers. Gezien het gesloten karakter van de school is er bijzondere aandacht nodig om toch inhoud te geven aan de betekenis die de school kan hebben voor de buurt, zoals het medegebruik van de buitenruimte en ook van onderdelen van het schoolgebouw buiten de school-uren door personen of groepen uit de directe omgeving.

Omdat er meer ruimte nodig is voor deze voorziening, maakt dit bestemmingsplan het mogelijk één gebouwdeel, met daarin een niet geluidsgevoelige functie (gymzaal of aula), iets op te schuiven hetzij richting Brongras, hetzij richting Nieuwe Ommoordseweg. Hiertoe is de vlek met de bestemming "Maatschappelijk" aan de Brongras / Nw Ommoordseweg zowel aan de beide flanken vergroot (nader aangeduid met de letter A en B), als aan de zuidzijde. De vergroting op de flanken is bedoeld voor niet-geluidsgevoelige functies; dit is nader aangegeven met de aanduiding Mv.a. De maximum hoogte bedraagt 12 meter en het maximum bebouwingspercentage bedraagt 85 procent.

De bedoeling is dat het parkeren en de aan- en afvoer van leerlingen zoveel mogelijk op eigen terrein zal geschieden. Gedacht wordt aan het maken van een verbinding voor langzaam verkeer (voetgangers/fietsers) tussen de Brongras en de Nieuwe Ommoordseweg; een verbinding die in feite nu reeds bestaat over het eigen terrein van de school.

Extra bouwlaag Doorn- en Distelbuurt

De bebouwing in de Doorn- en Distelbuurt bestaat uit (drive-in) woningen in drie lagen, eengezinswoningen in twee lagen; eengezinswoningen in gedeeltelijk twee lagen en een laag, alsmede eengezinswoningen in gedeeltelijk drie lagen en een laag. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk alle bouwblokken in genoemde buurten gelijk te trekken wat bouwhoogte betreft (3 lagen, plat afgedekt). Dit beoogt tegemoet te komen aan de moderne wens naar meer ruimte in de woning. Na analyse blijken er geen overwegende bezwaren van planologische aard te bestaan, zoals bezonning of maatvoering.

Scoutingterrein nabij bedrijventerrein Ommoord

Aan de rand van het bedrijventerrein Ommoord ligt een terrein dat wordt gebruikt voor scouting. In de toekomstvisie op Ommoord is aanbevolen om de scoutingvereniging voor Ommoord te behouden. Mocht de scoutingvereniging binnen deze planperiode echter willen of moeten verhuizen, dan is het wenselijk om de huidige bestemming te kunnen wijzigen ten behoeve van bedrijven. Om deze reden is ter plekke een wijzigingsbevoegdheid neergelegd.

Bebouwing aan de Bergse Linker Rottekade

In het bestemmingsplan "Ommoord" (vastgesteld in 1977) is de bestaande bebouwing aan de Bergse Linker Rottekade wegbestemd ten behoeve van een recreatieve bestemming. Er is evenwel geen reden om de bestaande situaties bij deze actualisatie van het bestemmingsplan wederom niet positief te bestemmen. Betreffende situaties zijn reeds lange tijd aanwezig en vormen ruimtelijk geen belemmering.

De betreffende bebouwing is inmiddels in nagenoeg alle gevallen in gebruik ten behoeve van (kleinschalig) wonen. Deze woningen zijn evenwel relatief klein en soms verkeren zij in verouderde staat. Een vernieuwingsslag is te verwachten. Het kleinschalige karakter dient daarbij evenwel te worden behouden. Voor de locatie Bergse Linker Rottekade 410 is reeds initiatief getoond voor een sloop/nieuwbouw ontwikkeling en ook in andere gevallen is een dergelijke vernieuwingsslag aannemelijk binnen de plantermijn van tien jaar. Daarom zijn ter plaatse van de bestaande woningen vlakken opgenomen met de bestemming "Wonen", omzoomd door een bestemming "Tuin". Andere ontwikkelingen zijn niet gewenst en worden dus ook niet mogelijk gemaakt.

Binnen de gedefinieerde vlakken, langs de Bergse Linker Rottekade, mede tegen de achtergrond en afweging die heeft plaatsgevonden inzake de vernieuwingsslag van nummer 410, is in de regels vastgelegd dat er per locatie maximaal 120 m² woonoppervlak (woning + aanbouw(en)) mag worden gerealiseerd in een bouwlaag (met kap). In de tuin mag maximaal 40 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Hiermee kan tegemoet worden gekomen aan de hedendaagse woonwensen passend binnen het ruimtelijk ensemble van de omgeving. Omvangrijkere herbouwmogelijkheden zouden afbreuk doen aan het landelijke en kleinschalige karakter van het Rottegebied.

Omdat hier niet de bestaande situaties zijn gefixeerd (gedetailleerde bestemming) komt het in soms voor dat de nu bestaande bebouwing meer oppervlak beslaat dan op basis van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Het gaat met name om de bijgebouwen die voorheen veelal voor agrarische doeleinden werden gebruikt. De omvang van de bijgebouwen is daardoor soms omvangrijker dan wat voor het huidige gebruik (wonen) gangbaar of noodzakelijk is. In dit plan wordt de bijgebouwen situatie meer in overeenstemming gebracht met het kleinschalig wonen.

Ten aanzien van de Bergse Linker Rottekade 390/391 wordt opgemerkt dat hier sprake is van extensief agrarisch gebruik. Deze situatie is overeenkomstig de bestaande situatie in dit bestemmingsplan opgenomen. Bij een herontwikkeling is het voorstelbaar dat ter plekke een woningontwikkeling plaatsvindt overeenkomstig de andere situaties langs de Bergse Linker Rottekade. De boerderijen gelegen aan de Berge Linker Rottekade 450 en 451 zijn overeenkomstig de huidige situatie (wonen/erf) bestemd. Resumerend:

Tabel 1 Overzicht opgenomen adressen in bestemmingsplan

Adres	Bestemming	Gebruik
Bergse Linker Rottekade 390 / 391	Agrarisch	Argrarisch bedrijf
Bergse Linker Rottekade 398	Wonen	Wonen
Bergse Linker Rottekade 402	Wonen	Wonen
Bergse Linker Rottekade 404	Wonen	Wonen
Bergse Linker Rottekade 410	Wonen	Wonen
Bergse Linker Rottekade 450	Wonen	Wonen
Bergse Linker Rottekade 451	Wonen	Wonen

De ruimte tussen de gedefinieerde woonvlakken krijgt in overeenstemming met de omliggende gronden een recreatieve bestemming.

Geringe uitbreiding voorzieningen

Voor de in het plangebied voorkomende (maatschappelijke) voorzieningen geldt dat op de plankaart een maximaal toegestaan bebouwingspercentage is opgenomen.

In een aantal gevallen is in beperkte mate het bebouwingspercentage ietwat ruimer dan hetgeen dat er op dit moment gerealiseerd is. Hiermee bestaat er een beperkte uitbreidingsmogelijkheid. Deze beperkte planologische flexibiliteit is wenselijk. Immers, voorzieningen kennen heden ten dage een bepaalde dynamiek (bijvoorbeeld door invloed van de vergrijzing) en het is opportuun dat geringe noodzakelijke aanpassingen mogelijk zijn op basis van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de kinderboerderij De Blijde Wei op het Ommoordse Veld wordt opgemerkt dat ontwikkelingsruimte is gegeven met het oog op de uitvoering van sociale maatregelen uit de 'Toekomstvisie Ommoord'. Daarin wordt aanbevolen om de kinderboerderij beperkt uit te breiden. Dit bestemmingsplan geeft ruimte voor bijvoorbeeld de bouw van een fietsenstalling of een klein onderkomen voor dieren.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader

5.1.1 Waterbeheerder(s)

De waterbeheerder in dit plangebied is Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het waterschap beheert de kwantiteit en kwaliteit van het oppervlaktewater. Op basis van de Keur verlenen Waterschappen en Hoogheemraadschappen vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen. Werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden zijn zonder ontheffing niet toegestaan. Belanghebbenden en initiatiefnemers met bouwvoornemens in een keurstrook, zoals aangeduid op de plankaart, wordt geadviseerd om vroegtijdig contact op te nemen met genoemde waterbeheerder over de vraag of voor het bouwproject in kwestie ontheffing kan worden verleend van het bouwverbod zoals neergelegd in de Keur. Op basis van de Keur is het verboden (behoudens ontheffing) om bouwwerken op te richten of houtgewassen te planten binnen een strook van 5 meter (gemeten vanuit de insteek van het talud) langs hoofdwatergangen en boezemwatergangen. Dit ten behoeve van het onderhoud van genoemde watergangen.

De gemeente Rotterdam werkt samen met de betrokken waterbeheerder(s) inzake de invulling van de waterparagraaf. Hiervoor is met alle waterbeheerders in de regio een waterplan samengesteld. Dat waterplan (zie regionaal beleid) vormt een belangrijk kader voor afstemming met de waterbeheerder (zie paragraaf 6.4).

5.1.2 Europese kaderrichtlijn water

Geeft het kader (methode van bepaling doelen, inspanningsverplichting) voor het bereiken van een betere waterkwaliteit in 2015. Waterbeheerders stellen in samenwerking met gemeenten een doelen- en maatregelenpakket op. De nadruk verschuift van normen voor concentraties van stoffen naar een goede ecologische toestand van wateren, waarbij de inrichting van watergangen steeds belangrijker wordt.

5.1.3 Rijksoverheid

Het rijksbeleid op het gebied van water is vastgelegd in de Nota Ruimte (2004). De doelstellingen voor het ruimtelijk beleid die hieruit voortkomen omvatten: borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit. Daarnaast hecht het rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit en van bijzondere, ook internationaal erkende, landschappelijke cultuurhistorische waarden.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) van 2 juli 2003 zijn de taken en verantwoordelijkheden van gemeenten, waterschappen, zowel qua inhoud als qua financiering, beschreven en is een werknorm voor de kans dat het oppervlaktewater het niveau van het maaiveld overschrijdt (o.a. in bebouwd gebied) vastgelegd.

Daarnaast is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht voor streekplannen, streekplanuitwerkingen, regionale en gemeentelijke structuurplannen, bestemmingsplannen en vrijstellingen op grond van artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De wijziging op het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) per 1 november 2003 regelt vooral een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg van artikel 10 Bro. Sinds eind 2000 is ook de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Die richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is.

5.1.4 Provincie Zuid-Holland

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010. Het plan is 28 juni 2006 vastgesteld. In het plan wordt het provinciaal beleid voor milieu en water, en ook voor natuur en landschap geïntegreerd. In het beleidsplan is veel aandacht voor stedelijk waterbeheer met voldoende waterberging in stedelijk gebied. Voorts stelt de Provincie Zuid-Holland in haar nota "Regels voor Ruimte" het opnemen van een waterparagraaf in een bestemmingsplan verplicht en heeft zij als richtlijn 10% oppervlaktewater in bebouwd gebied geformuleerd, mits er geen overeenstemming met de waterbeheerder wordt bereikt.

Is er wel overeenstemming tussen de gemeente en de waterbeheerder over het percentage te realiseren oppervlaktewater, dan gaat de provincie hiermee akkoord. Dit betekent dat zowel percentages beneden als boven de 10% kunnen worden afgesproken. In het RR2020, het ruimtelijk plan voor de regio Rotterdam, staat deze vuistregel ook beschreven. Als nuancering wordt hier genoemd dat al naar gelang de stedenbouwkundige en waterhuishoudkundige toestand op de locatie het percentage kan wijzigen. Daarnaast wordt in het RR2020 aangehaakt bij de trits vasthouden - bergen - afvoeren. Om een goede waterkwaliteit te bevorderen dient volgens het RR2020 aangesloten te worden bij een andere trits uit het nationaal beleid, te weten de trits schoonhouden - scheiden - zuiveren.

In de deelstroomgebiedsvisionen is voor Rotterdam de opgave het ontwikkelen van een duurzaam stedelijk waterbeheer. Voorts is in het Streekplan aangegeven dat de belangrijkste ontwikkelingen inzake natuur en recreatie in het plangebied zijn geconcentreerd langs de Rotte. De Rotte kan daarbij dienst doen als natte ecologische verbindingzone.

5.1.5 Stedelijk en regionaal beleid

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan 2 Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan 2 is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. In het Waterplan 2 staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad. Hierbij wordt met name gekeken naar drie cruciale ontwikkelingen:

- Een hogere waterstand door de stijging van de zeespiegel. In buitendijkse gebieden ontstaan risico's op overstromingen. Versterking van waterkeringen is onvermijdelijk;
- Wateroverlast door toenemende neerslag. Door klimaatsverandering kan er in korte tijd veel neerslag vallen. Om dat water te verwerken is opvang en berging nodig;
- Strengere eisen aan de kwaliteit van het water. Rotterdam wil een aantrekkelijke waterstad zijn, met schoon, helder en plantrijk water. De stad moet bovendien voldoen aan de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Er worden voor alle wateren in de stad kwaliteitsbeelden opgesteld volgens die eisen.

Een onderdeel van het Waterplan 2 Rotterdam is het uitvoeringsprogramma 2007-2012. Hierin staat welke projecten in de komende 5 jaar worden uitgevoerd en welke projecten worden voorbereid voor uitvoering na 2012. Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030.

Er is een inventarisatie gemaakt van het deelgemeentelijk Waterplan Prins Alexander. Het betreft een gebiedsgerichte uitwerking van het Waterplan Rotterdam. Verwacht wordt dat met de uitvoering van de maatregelen eventuele knelpunten grotendeels kunnen worden opgelost en aan doelstelling voor de korte termijn wordt voldaan. De kansen die zich voordoen, bijvoorbeeld met betrekking tot natuurvriendelijke oevers, moeten worden benut bij de uitvoering van plannen. Bij de uitvoering van weg- en rioolwerkzaamheden verdient de grondwaterproblematiek eveneens speciale aandacht.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP), een onderdeel van het op regionaal niveau afgestemde Waterplan Rotterdam, zijn doelstellingen ten aanzien van het rioelstelsel van Rotterdam opgenomen. Hoofddoel uit het plan is 'het realiseren en in stand houden van een goed functionerend stelsel voor de inzameling, berging en transport van afvalwater en regenwater en de afvoer van afvalwater naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie'.

5.2 Beschrijving watersysteem

5.2.1 Oppervlaktewater

Het watersysteem in de wijk Ommoord maakt deel uit van het oppervlaktewaterbemaalingsdistrict 53 dat zich uitstrekt over de wijken Ommoord, Het Lage Land, Prinsenland en Nieuw-Terbregge. Dit district is onderdeel van de Prins Alexanderpolder en het waterpeil wordt gehandhaafd op NAP -6,70 (zie Figuur 11).

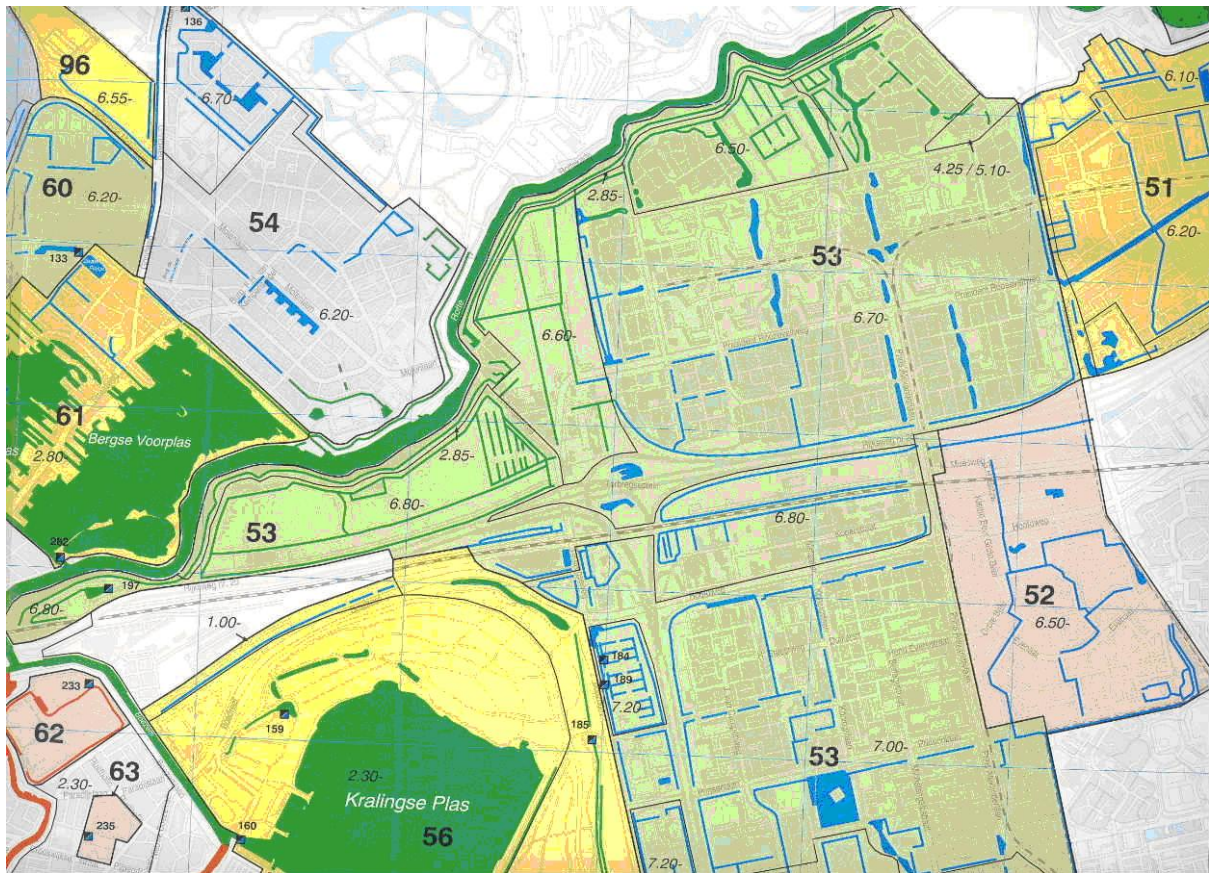
5.2.2 (Hoofd)watergangen

De watergangen in het plangebied zijn naar hun functie en belangrijkheid onder te verdelen in boezemwatergangen, hoofdwatergangen en overige watergangen. Aan de noordkant grenst het gebied aan de Rotte. Deze afgedamde veenstroom functioneert als polderboezem en is daarnaast ook een recreatievaarweg. Halverwege het talud van de Rottekade loopt, evenwijdig aan de Rotte, een boezemsloot. Dit is van oorsprong de ringsloot van de Polder Prins Alexander. De kades langs de Rotte en de ringsloot zijn boezemwaterkeringen.

De hoofdwatergangen vormen de belangrijkste schakels in de afvoer van het water uit het gebied. Op de plankaart zijn ze aangegeven met de bestemming 'water' en voorzien van een aanduiding 'keurstrook'. De watergangen in Ommoord zijn verbreed en de duikers zijn vergroot. Voorts is een extra gemaal gebouwd aan het eind van de singel bij de Eikvaren, onderaan de Bergse Linker Rottekade, zodat het overtollig (regen)water rechtstreeks in de Rotte kan worden afgevoerd. Hiermee is het risico van wateroverlast aanzienlijk verkleind.

5.2.3 Wateraanvoer en -kwaliteit

De wateraanvoer gebeurt in droge perioden, indien nodig, via inlaten vanuit de Rotteboezem in verschillende kleinere watergangen in het noorden. Door de diepe ligging van de polder doet zich een sterke grondwaterkwel voor, een bron van voedselrijk en brak water vanuit de landelijke omgeving. De waterkwaliteit van de waterlopen is matig als gevolg van deze voedselrijke kwel, de inlaat van gebiedsvreemd water, de rioloverstorten, de uit- en de afspoeling van (diffuse) verontreinigingen in het stedelijk gebied. De ecologische kwaliteit van de oevers van de waterlopen is veelal beperkt door harde beschoeiingen.



Figuur 11 Waterpeil t.o.v. NAP en bemalingdistricten van oppervlaktewater in Ommoord en omgeving

5.2.4 Waterkering

De waterkering is overeenkomstig de legger van het waterschap op de plankaart ingetekend. Er wordt gewezen op de waterkerende functie van de veendijk langs de Rotte. Het waterpeil in de Rotte is $-1,00$ meter NAP en het maaiveld in Ommoord ligt op ongeveer $-5,50$ meter NAP. Waterkeringen hebben de primaire bestemming 'Waterkering' gekregen. Vrijstelling kan verleend worden.

Om te voorkomen dat bij het bouwen overeenkomstig de medebestemmingen of het realiseren van een ontwikkeling belangen van de waterkering worden geschaad, is bij deze bestemming de bepaling opgenomen dat alvorens vrijstelling kan worden verleend, de aanvrager schriftelijk advies van de dijkbeheerder dient te overleggen, en dat aan de vrijstelling regels verbonden kunnen worden ter bescherming van de belangen van de waterstaat. De dijkbeheerder dient te bezien of ontheffing krachtens de Keur nodig is en kan worden verleend.

5.2.5 Riolering

Het rioleringsstelsel in Ommoord is een gemengd stelsel. Het rioolstelsel is in 2001 geheel doorgerekend. Bij het opstellen van rioolplannen in het kader van herstructurering zal gebruik worden gemaakt van deze herberekening. Daar waar mogelijk wordt het stelsel geoptimaliseerd. In het kader van de zorgplicht is in de loop van 2004 een definitief aansluitplan gereed gekomen. Hierin staat omschreven welke panden er op het gemengd rioolstelsel zullen worden aangesloten. Vooruitlopend op dit plan zijn in 2004 panden aangesloten, waaronder een aantal panden in Ommoord aan de Bergse Linker Rottekade. Het aantal riooloverstorten is beperkt. In het gebied Ommoord binnen de Ring bevinden zich er twee te weten, nabij het Albert Schweitzerplantsoen en één aan de President Rooseveltweg ter hoogte van het Myrdalhof.

5.3 Wateropgave

In dit bestemmingsplan wordt in beperkte mate voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die de waterkwaliteit en/of waterkwantiteit kunnen beïnvloeden. Het gaat om de ontwikkelingen genoemd in Hoofdstuk 4 voor zover deze niet eerder in een planologische regeling zijn vastgelegd, bijvoorbeeld door het verlenen van een (buitenplanse) vrijstelling.

5.3.1 Waterkwantiteit

Voor bestaand stedelijk gebied geldt dat het watersysteem vóór 2015 kwantitatief op orde moet zijn, uitgaande van het huidige klimaat. Dit is het geval.

Voor nieuw in te richten stedelijk gebied gaat de waterbeheerder, conform het NBW, uit van het klimaat in het jaar 2100 volgens het 'middenscenario' voor de toename van de neerslagintensiteit. Toepassing van deze landelijke normen betekent dat bij de huidige bemalingcapaciteit van 18 mm/dag er een bergingscapaciteit van 400 m³ per hectare aanwezig moet zijn. Dit geldt als advies van de waterbeheerder. Bij een toevoeging van meer dan één hectare aan verhard oppervlak geldt dit als een eis op grond van de Keur. Er dient rekening te worden gehouden met een aanleghoogte van vloeren en wegen van 1,30 meter boven het waterpeil.

Voor het plangebied Ommoord buiten de ring is geen wateropgave gesteld. Dit houdt in dat met het huidige percentage aan watergangen en verhard oppervlak, er geen extra waterberging moet worden gerealiseerd om te voldoen aan de normen die verband houden met de klimaatsverandering.

Als watergangen worden gedempt of als er extra verharding wordt aangelegd, dan is compensatie noodzakelijk. Een watergang moet volledig worden gecompenseerd. Voor verharding geldt als richtlijn van de provincie (Regels voor Ruimte; provincie Zuid-Holland) 10% van het toegevoegde oppervlak. Het Hoogheemraadschap gaat in principe uit van een noodzakelijk hogere bergingscapaciteit van 875 m³/ha, maar vanwege een hogere toelaatbare peilstijging komt dit bij benadering eveneens op een noodzakelijke compensatie aan oppervlaktewater van 10% van de toegevoegde verharding. Als het toegevoegde verharde oppervlak binnen het ruimtelijke plan minder dan 500 m² is, dan hoeft niet te worden gecompenseerd.

Als meer water wordt gerealiseerd vanuit de wensen van Rotterdam (beeldkwaliteit, waterkwaliteit, beleving etc.) dan mag dat altijd.

5.3.2 Vernatten / verdrogen

Te droge gebieden binnen Ommoord zijn niet aanwezig. Sterker nog, door de hoge grondwaterstand ten opzichte van het maaiveld is vaak drainage nodig om wateroverlast (drassige plekken) te voorkomen.

Te natte gebieden binnen Ommoord zijn wel aanwezig. Door de hoge grondwaterstand t.o.v. het maaiveld is vaak drainage nodig om wateroverlast (drassige plekken) te voorkomen.

5.3.3 Waterkwaliteit

Er zijn kansen tot verbetering van de waterkwaliteit door middel van de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Dit eventueel in combinatie met de vergroting van de waterdiepte. Dit leidt tevens tot vergroting van het waterbergend vermogen, verhoging van de belevingswaarde en de ecologische potenties van de stadssingels. De waterlopen gelegen in de groene randzone van de wijk en in het Ommoordse Veld bieden hiervoor mogelijkheden. In de Heide- en Bessenbuurt en de Klaverbuurt is begonnen met de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Ook in het Ommoordse Veld zal dit gebeuren.

Bij een (her)inrichting van een woonwijk of bij de bouw/renovatie van woningen kan rekening gehouden worden met de wens om afstromend regenwater van verharde oppervlakken niet naar het vuilwaterrioolstelsel te leiden maar naar het oppervlaktewater (afkoppelen). De gemeente Rotterdam heeft hierover een beleidsnotitie vastgesteld en ook door de waterbeheerders wordt beleid gevoerd om dit afkoppelen te stimuleren. Daarbij wordt gestreefd minimaal 60 procent van alle schone verharde oppervlakken niet aan te sluiten op het riool, maar naar het oppervlaktewater (bron: 4e Nota waterhuishouding).

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat diffuse verontreiniging moet worden voorkomen. Het gaat hier om de aanpak van die bronnen in het stedelijk gebied die problemen veroorzaken voor onder meer de waterkwaliteit. Dit wordt bereikt door toepassing van milieuvriendelijke bouwmaterialen en een goed afkoppelbeleid.

5.3.4 Wijze van bestemmen

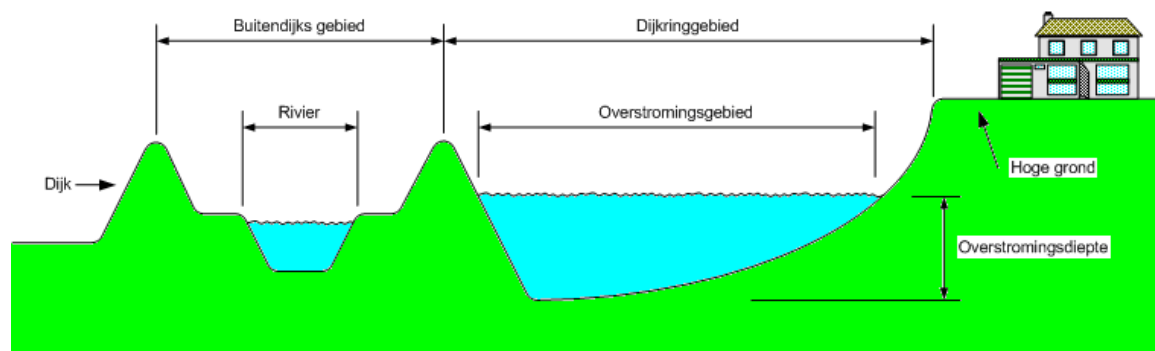
Om voldoende mogelijkheden voor water te bieden is het in de regels van dit bestemmingsplan inzake bijvoorbeeld groen, recreatie, erven en tuinen mogelijk gemaakt om gronden ook te kunnen gebruiken ten behoeve van water. Ook het oprichten van kunstwerken zoals duikers is mogelijk. Voorts hebben de hoofdwatergangen, watergangen en -partijen de bestemming 'Water' gekregen. Verder zijn de onderhoudstroken langs de hoofdwatergangen, waarop de Keur van het Hoogheemraadschap van toepassing is, opgenomen op de plankaart. Tot slot is de ringdijk op de plankaart aangegeven met een dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering", om te voorkomen dat het belang van de waterkering wordt geschaad.

5.4 Waterveiligheid

Voor de waterveiligheid wordt gekeken naar het risico voor overstrooming. De afstand tot de waterkering is hierin van belang. Als de afstand groot genoeg is, kan tijdig worden geëvacueerd. Ook is van belang hoeveel water op straat komt. Een kleine waterlaag geeft overlast, maar geeft niet direct een risico voor de bebouwing, de openbare ruimte of voor de aanwezig mensen en dieren. Is de waterlaag 0,90 meter of meer, dan geeft dat meer schade en leidt dit ook tot risico voor de aanwezige mensen en dieren.

5.4.1 Overstromingsrisico

Het overstromingsrisico wordt bepaald door het product van kans en gevolg. De kans op overstrooming is vastgesteld voor de waterkeringen. Voor het plangebied betreft dat de kades van de Rotte en de Nieuwe Maas. Het gevolg is de overstromingsdiepte. (In figuur 12 staan de begrippen grafisch weergegeven.)



Figuur 12. Grafische weergave van de gebruikte begrippen

5.4.2 Kans op overstrooming

Een overstrooming ontstaat als een onbeheersbare hoeveelheid water het land instroomt. Dat kan vanuit een rivier, een meer of de zee zijn. Bijvoorbeeld als er een gat in een waterkering ontstaat. Of als er over een grote lengte zo veel water over de dijken loopt, dat zandzakken of andere noodmaatregelen de instroom niet stoppen. Een fors lekkende of overlopende sluisdeur, zonder dat een onbeheersbare situatie ontstaat, is dus géén overstrooming. Ook water op het land door hevige regen noemen we geen overstrooming, maar wateroverlast.

5.4.3 Gevolg: overstromingsdiepte

Hoe een overstroming precies verloopt, hangt af van allerlei factoren. Voor veel gebieden zijn computerberekeningen gemaakt om te laten zien hoe een overstroming zou kunnen verlopen. Bij zo'n berekening worden aannamen gedaan over de plaats en grootte van een dijkdoorbraak en de waterstanden op de rivier of op zee. De provincie Zuid-Holland heeft berekend hoe het gebied kan onderlopen en welke overstromingsdiepte op elke locatie bereikt kan worden. De modellering is niet specifiek voor het gebied Ommoord opgezet. De resultaten zijn dan ook indicatief. Door de uitkomsten van de berekeningen te combineren, is voor elke locatie een maximale overstromingsdiepte bepaald. De overstromingsdieptekaart geeft daarmee een beeld van de gebieden die kunnen overstroomd en een indicatie van de waterdiepten.

5.4.4 Consequenties voor Ommoord buiten de ring

Voor Ommoord zijn door de provincie Zuid-Holland overstromingsdiepten berekend die liggen tussen de 0 en 5 meter. Het grootste deel van Ommoord heeft een overstromingsdiepte van 0,8 - 2,0 meter. Plaatselijk is de overstromingsdiepte groter of juist kleiner. Als de waterkering van de Rotte en/of de Nieuwe Maas doorbreekt, zal grote schade ontstaan. Het binnenkomende water verspreidt zich binnen de wijk via de aanwezige watergangen. Na verloop van tijd stroomt het water over het talud de straat op en loopt het water de kelders en souterrains binnen. Als de diepste delen zijn gevuld, stijgt het water langzaam totdat het maximum is bereikt.

Doordat een grote hoeveelheid aan water richting het plangebied kan stromen en doordat een waterlaag wordt gevormd van 0,5 tot 2,0 meter dik, is de schade na een overstroming groot. Doordat het plangebied op ruime afstand ligt van de waterkering, kunnen de bewoners tijdig worden geëvacueerd als dat noodzakelijk blijkt te zijn. De waterlaag die kan voorkomen is afhankelijk van het gat in de waterkering en de hoeveelheid water die de polder instroomt.

Bij de ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met vluchtroutes naar de hoge delen (bijvoorbeeld de Rijkswegen A13 en A16). De gebieden direct naast de waterkeringen zijn het meest gevoelig. De stroomsnelheid is hier het grootst en daarmee is hier ook de schade aan gebouwen en inboedel en het verdrinkingsgevaar het grootst.

5.5 Overleg met de waterbeheerder

De waterparagraaf is tot stand gekomen met inbreng van de waterbeheerder. Er is contact geweest, hetgeen heeft geresulteerd tot de waterparagraaf in het voorontwerp (bevestiging 1 juni 2006 en aanvulling 26 juni 2006). In het kader van het artikel 10 Bro overleg zijn op aangeven van de waterbeheerder enkele correcties aangebracht, waarbij enkele watergangen alsnog als hoofdwatergang met keurstrook zijn aangeduid en andere watergangen juist niet. Daarnaast is het Hoofdstuk 5 aangevuld op het aspect van de wateropgave, vernatting / verdroging en op het aspect van waterveiligheid.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Beleid

Rotterdam is een compacte stad. Compact bouwen biedt aan de ene kant grote voordelen voor milieu en duurzaamheid op een hoger schaalniveau (minder mobiliteit, minder aantasting van natuurlijk en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen; dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefbaarheid bepalen naast bijvoorbeeld bereikbaarheid en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is erop gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen.

De hoofdlijnen van het Rotterdamse milieubeleid zijn vastgelegd in het Rotterdams Milieuperspectief 2002 - 2007. Dit derde Rotterdamse Milieubeleidsplan (RMP3) ligt in het verlengde van het in 1995 vastgestelde RMP2. De nadruk ligt nu echter meer op de methodes en instrumenten om de geformuleerde beleidsdoelstellingen te bereiken.

Om die redenen is de RMP3 gekoppeld aan het Uitvoeringsprogramma Milieu Rotterdam. De collegeprioriteiten zijn daarbij vertaald naar een zevental Speerpunten Milieu, te weten:

- beperking van eventueel ongemak dat bedrijven ondervinden van milieuregelgeving;
- richten van overheidsinspanningen op het gebied van leefbaarheid op wijkniveau;
- veiligstellen van ruimte voor stedelijke ontwikkeling in combinatie met verantwoorde leefkwaliteit;
- waarborgen van het veiligheidsniveau in de stad en de haven door een consequente verlening van vergunningen en handhaving het bedrijvenbestand bij te houden;
- het aantrekken en inzetten van rijksmiddelen voor bodemsanering, gericht op maximale voortgang van stedelijke bouwplannen;
- veiligstellen van de commerciële waarden van de grond (uitgeefbaarheid) van het verzelfstandigd Havenbedrijf op lange termijn;
- de eerstvolgende rapportage luchtkwaliteit wordt van een strategie voorzien, waarbij realistische normen worden gecombineerd met realistische maatregelen.

In maart 2001 is het Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (het structuurplan voor de gemeente Rotterdam) vastgesteld. In het RPR 2010 worden met betrekking tot milieu en gezondheid aandachtsgebieden en kwaliteitsgebieden aangegeven. In de aandachtsgebieden is de milieubelasting zo hoog dat de kans op gezondheidsklachten van de bevolking niet acceptabel is. Kwaliteitsgebieden zijn gebieden waar de milieukwaliteit met betrekking tot geluid, luchtverontreiniging en externe veiligheid juist uitzonderlijk goed is. Deze gebieden zijn in Rotterdam zelf nauwelijks aanwezig. De in het RPR 2010 gestelde ambitie is om de kwaliteitsgebieden te handhaven en uit te breiden en om de aandachtsgebieden in aantal en omvang te verminderen.

6.2 Milieuzonering

De gemeente Rotterdam stuurt al sinds de jaren '50 de inpasbaarheid van inrichtingen binnen de gemeentegrens door middel van de Hinderwetverordening. Vanaf de jaren '70 werkt de gemeente met de Rotterdamse 'Staat van Inrichtingen'. Deze is afgeleid van de inrichtingen vernoemd in het Hinderbesluit en uitgebreid met een indeling in milieucategorieën. Vanaf het begin van de jaren '90 wordt gebruikt gemaakt van de bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (de zogenaamde VNG-bedrijvenlijst).

De VNG-lijst geeft informatie over milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar 'afstandswaarden' gegeven. De hinderaspecten zijn bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. Er wordt uitgegaan van de milieugevoelige functie wonen. Deze informatie over hinderaspecten is indicatief en is niet als norm of richtlijn bedoeld.

De lijst van bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan heeft geen betrekking op activiteiten zoals agrarische doeleinden, kantoren, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, sport of recreatie. In de Rotterdamse praktijk krijgen dergelijke activiteiten een andere bestemming. De indicatieve afstanden uit de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering worden gebruikt bij het ontbreken van nadere informatie over milieuhinder.

De VNG-bedrijvenlijst is vertaald naar de Rotterdamse situatie. Hiervoor is de gemeente Rotterdam verdeeld in vijf gebiedstypen, te weten:

1. 'rustige woonwijk'; de woonvlekken zijn gescheiden van de werk-, winkel- en verkeersgebieden. In deze gebiedstypering zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 2;
2. 'gemengd woongebied'; het gaat hier om een bepaalde mate van functiemenging. Er is geen strikte scheiding tussen woon-, werk-, winkel- en verkeersgebieden. In deze gebiedstypering zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3;
3. 'industriegebied I'; dit zijn gebieden met overwegend lichte en middelzware bedrijven. In deze gebiedstypering zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 4;
4. 'industriegebied II'; gebieden met overwegend middelzware tot zware bedrijven. In deze gebiedstypering zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 5;
5. 'industriegebied III'; overwegend zware bedrijven voeren binnen deze gebieden de boventoon. In deze gebiedstypering zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 6.

Naast de gebiedstypen die bepaald worden door de mate van menging van bedrijven en wonen, zijn er ook gebieden waarin géén dan wel nagenoeg geen bedrijfs- en woonfuncties voorkomen. Deze gebieden worden aangeduid als overgangsgebieden en worden gelijk gesteld met 'gemengde woongebied'. Dit houdt in dat in dergelijke gebieden bedrijven toegestaan zijn tot en met milieucategorie 3.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is volgens de Rotterdamse systematiek aangeduid als 'rustige woonwijk' en een gedeelte van het plangebied, het bedrijventerrein Ommoord als 'industriegebied I'. Aansluitend op de Rotterdamse gebiedsindeling zijn in het woongebied bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Op het bedrijventerrein Ommoord zijn bedrijven in de categorie 1 tot en met 3.2 toegestaan, zoals aangegeven op de lijst van bedrijfsactiviteiten. Daarmee zijn de mogelijkheden minder ruim in vergelijking met de Rotterdamse gebiedsindeling.

Het benzinstation aan de Prins Alexanderlaan heeft de bestemming VMB, verkooppunt voor motorbrandstoffen, zonder LPG-verkoop. Het bedrijf aan Dwergras 15 is als bedrijf toegestaan in de bestemming gemengde bebouwing.

Inrichtingen buiten het plangebied

Buiten het plangebied bevinden zich op korte afstand 2 LPG-tankstations, te weten aan de President Rooseveltweg 751 en de Capelseweg 355. De invloed van de inrichtingen komt aan de orde bij de paragraaf Externe veiligheid. Tevens ligt het industrieterrein met de ROCA warmtekrachtcentrale op korte afstand van het plangebied. De invloed hiervan komt aan de orde bij de paragraaf Geluid.

De overige inrichtingen in de nabijheid van het plangebied zijn niet belemmerend voor (nieuwe ontwikkelingen binnen) dit bestemmingsplan, anders dan die reeds in het bestemmingsplan zijn genoemd, en/of waarmee reeds rekening is gehouden. Dit betreft zowel de inrichtingen binnen Rotterdam als binnen de gemeente Lansingerland en Zevenhuizen-Moerkapelle.

6.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Gemeentelijk ontheffingsbeleid

In het ontheffingsbeleid geldt een stelsel van voorkeurswaarden en grenswaarden voor geluid. Vanaf

1-1-2007 is niet de provincie, maar de gemeente Rotterdam verantwoordelijk voor het ontheffingsbeleid. In het Rotterdamse beleid staat een goede kwaliteit van de leefomgeving voor bewoners voorop.

Bij beperking van geluidhinder hanteert de gemeente een volgorde in prioriteit: eerst bronmaatregelen, daarna overdrachtsmaatregelen en dan ontvangersmaatregelen. Bij het beoordelen van ontheffingsaanvragen besteedt het gemeentebestuur aandacht aan de mate waarin het stedenbouwkundig ontwerp bijdraagt aan de beperking van geluidsoverlast. Zo wordt in ieder geval nagegaan of er minimaal één geluidluwe gevel mogelijk is. In een compacte stad blijven ontheffingen van de voorkeurswaarde geregeld nodig om nieuwbouw te kunnen realiseren. Door beperking van geluidsoverlast vanaf het begin mee te nemen bij gewenste stedelijke ontwikkelingen, gaat de gemeente ervan uit dat de aantrekkelijkheid van de stad gewaarborgd blijft.

6.3.1 Wegverkeer

Als in een zone langs een weg nieuwe geluidsgevoelige situaties mogelijk worden gemaakt, dan moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximum snelheid. In het akoestisch onderzoek kunnen wegen waar een snelheid van maximaal 30 km/u geldt buiten beschouwing blijven. In de onderstaande tabel is de zonebreedte aangegeven.

Tabel 1 Breedte geluidszones langs wegen

Soort gebied	Stedelijk gebied		Buitenstedelijk gebied		
	1 of 2	3 of meer	1 of 2	3 of 4	5 of meer
Aantal rijstroken	1 of 2	3 of meer	1 of 2	3 of 4	5 of meer
Zonebreedte	200 meter	350 meter	250 meter	400 meter	600 meter
straatnaam	zonebreedte [m]	snelheid [km/u]			
Snelweg A20	600	100 ¹⁾			
Prins Alexanderlaan	200	50			
President Rooseveltweg	200	50			
Capelseweg	350	50			
President Wilsonweg	200	50			
Martin Luther Kingweg	200	50			
John Mottweg	200	50			

1) Ten oosten van de Capelseweg geldt een maximumsnelheid van 120 km/u

In nieuwe situaties is de voorkeursgrenswaarde aan de gevel 48 dB. Het college van Burgemeester en Wethouders hebben volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder de bevoegdheid om een hogere waarde vast te leggen. De onderbouwing van dit voornemen, het ontwerpbesluit, wordt tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Om na te gaan in hoeverre aan de normen van de Wet geluidhinder kan worden voldaan zijn geluidsberekeningen uitgevoerd.

Ten aanzien van de geluidsinvloed van omliggende wegen op eventuele 'nieuwe' situaties in het bestemmingsplan heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden. De te onderzoeken wegen zijn de snelweg A20, President Rooseveltweg, Nieuwe Ommoordseweg en Prins Alexanderlaan. De overige wegen in het plangebied zijn niet relevant. Voor de Nieuwe Ommoordseweg is een besluit genomen tot inrichten als 30 km/u gebied, maar de inrichting als zodanig is nog niet volledig en de hoeveelheid verkeer rechtvaardigt nader onderzoek.

De verwachte etmaalintensiteiten van de binnenstedelijke wegen voor het jaar 2017 zijn verstrekt door dS+V, afdeling Verkeer en Vervoer (V&V). Voor de toekomstige situatie dient de situatie in 2018 te

worden berekend. De afdeling V&V gaat voor de wegvakken van het onderzoek uit van een gemiddelde groei van 1% per jaar. In het onderzoek wordt gesteld dat voor de geluidsbelasting de verkeerstoename van 1 jaar verwaarloosbaar is, zodat kan worden volstaan met de rekenresultaten voor het prognosejaar 2017. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen van de gehanteerde etmaalintensiteiten.

Tabel 3 Etmaalintensiteiten binnenstedelijke wegen 2017

Straatnaam	Tussen	En	Etmaal-intensiteit	Wegdektype
President Rooseveltweg	Droogbloem	Nieuwe Ommoordseweg	17.450	DAB
President Rooseveltweg	Nieuwe Ommoordseweg	Prins Alexanderlaan	22.000	DAB
President Rooseveltweg	Prins Alexanderlaan	Martin Luther Kingweg	21.975	DAB
President Rooseveltweg	Martin Luther Kingweg	Capelseweg	23.825	DAB
Nieuwe Ommoordseweg	President Rooseveltweg	Akkerdistel	3.675	klinkers
Nieuwe Ommoordseweg	Akkerdistel	Rijstgras	600	klinkers
Nieuwe Ommoordseweg	Rijstgras	President Rooseveltweg	3.675	klinkers
Prins Alexanderlaan	President Rooseveltweg	t.h.v. Rijksweg A20	19.525	DAB

Tabel 4 Etmaalintensiteiten autosnelwegen 2018

Straatnaam	Tussen	En	Etmaal-intensiteit	Wegdektype
A20	Crooswijk	Terbregseplein	170.000	ZOAB
A20	Terbregseplein	Rotterdam Alexander	161.000	ZOAB
A20	Rotterdam Alexander	Nieuwerkerk a/d IJssel	128.000	ZOAB

In het akoestisch rapport is een overzicht gegeven van het gehanteerde rekenmodel. Het model is gemaakt met behulp van het programma WinHavik (versie 7.54) van DirActivity software. Het programma maakt bij de berekeningen gebruik van het Royal Haskoning rekenhart voor wegverkeerslawaaï (versie 11) en railverkeerslawaaï (versie 7). De rekenhartten rekenen volgens SRMII conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006.

Tabel 5 Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Locatie	Wegvak, zoneplichtige weg	Rekenpunt	Hoogte (meter)	L _{den} (incl affrek art 110 Wgh)
A.1 Moerasdoorn	A20	A.1-7	10.5	56.2 dB
	President Rooseveltweg	A.1-2	10.5	56.4
	Nieuwe Ommoordseweg	A.1-8	7.5/10.5	56.0
A.2 Pijpbloem	A20	A.2-7	10.5	59.9
	President Rooseveltweg	A.2-3	10.5	41.1
	Nieuwe Ommoordseweg	A.2-4	10.5	50.1
A.3 Kamgras	A20	A.3-6 / A.3-7	10.5	58.3
	Prins Alexanderlaan	A.3-5	10.5	39.5
	Nieuwe Ommoordseweg	A.3-1	10.5	44.2

A.4	Brongras	A20	A.4-6	7.5/10.5	57.1
		President Rooseveltweg	A.4-3	10.5	43.3
		Prins Alexanderlaan	A.4-5	10.5	52.3
		Nieuwe Ommoordseweg	A.4-1	10.5	50.7
A.5	Heidekruid	A20	A.5-7	7.5/10.5	57.2
		Prins Alexanderlaan	A.5-1 / A.5-8	10.5	38.1
A.6	Goudkruid	A20	A.6-6	7.5/10.5	56.5
		President Rooseveltweg	A.6-3	10.5	44.7
Di	Distelbuurt 3laags	A20	Tdi.12-3	7.5	59.8
		President Rooseveltweg	Tdi.06-2	7.5	38.7
		Nieuwe Ommoordseweg	Tdi.01-2	7.5	56.3
Do	Doornenbuurt 3laags	A20	Tdo.11-2	8.5	57.3
		President Rooseveltweg	Tdo.01-2	8.5	56.3
		Nieuwe Ommoordseweg	Tdo.14-3	8.5	56.9

Conclusie wegverkeerslawaaï

De geluidsbelasting op de gevel van de afzonderlijke locaties is berekend. De Nieuwe Ommoordseweg heeft een toegestane maximumsnelheid van 30 km/u. Conform de Wgh is deze weg niet getoetst, maar wel inzichtelijk gemaakt. De geluidsbelasting bij de zoneplichtige wegen is getoetst aan de voorkeursgrenswaarde zoals in de Wgh is vastgelegd. Bij alle locaties wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale hogere waarde voor wegverkeerslawaaï vanwege rijks- en provinciale wegen bedraagt 63 dB indien sprake is van vervangende nieuwbouw binnen de bebouwde kom.

De locaties kunnen worden aangemerkt als 'vervangende nieuwbouw', omdat het aantal woningen gelijk blijft en de structuur geen ingrijpende wijziging ondergaat. Het gemotiveerd aanvragen van een hogere waarde bij Burgemeester en Wethouders is mogelijk. Het is om stedenbouwkundige en financiële redenen niet mogelijk om nog meer maatregelen te treffen aan de bron of in het overgangsgebied. Bij de stedenbouwkundige verkaveling wordt bij de oriëntatie rekening gehouden met de afschermende werking die de nieuwe bebouwing levert ten opzichte van de bestaande bebouwing. Alle woningen hebben een geluidluwe gevel. In de onderstaande tabel wordt per wegvak de aan te vragen hogere waarde gegeven.

Tabel 6 Overzicht aan te vragen hogere waarde

Locatie		Aan te vragen hogere waarde per wegvak wegverkeerslawaaï	L _{den} (dB)
A.1	Moerasdoorn	A20	56
		President Rooseveltweg	56
A.2	Pijpbloem	A20	60
A.3	Kamgras	A20	58
A.4	Brongras	A20	57
		Prins Alexanderlaan	52
A.5	Heidekruid	A20	57
A.6	Goudkruid	A20	57
Di	Distelbuurt 3laags	A20	60
Do	Doornenbuurt 3laags	A20	57

6.3.2 Railverkeer

Overeenkomstig de systematiek van verkeerswegen hebben ook spoorwegen een toetsingszone voor geluidhinder. De omvang van deze zone is per traject opgenomen in het 'Besluit geluidhinder spoorwegen'. Voor de spoorverbinding 'Rotterdam - Gouda' (traject 600 en 601) ter hoogte van het plangebied bedraagt de geluidszone 600 meter. De sneltram of bovengrondse metrolijn die Ommoord verbindt met het centrum van Rotterdam (de Calandlijn, traject 617, 627 en 628) heeft een onderzoekszone van 100 meter aan weerszijden. Er zijn geen locaties binnen deze zone in ontwikkeling, zodat akoestische toetsing niet aan de orde is.

Tabel 7 resultaten akoestisch onderzoek railverkeerslawaaai

Locatie	railtraject	Rekenpunt	Hoogte (meter)	L _{den} (dB)
A.2 Pijpbloem	600 en 601	A.2-6	7.5	57.8
A.3 Kamgras	600 en 601	A.3-6 / A.3-7	10.5	58.9
A.4 Brongras	600 en 601	A.4-7	10.5	57.2
A.5 Heidekruid	600 en 601	A.5-6	10.5	55.7
Di Distelbuurt 3laags	600 en 601	Tdi.10-3	7.5	59.5
Do Doornenbuurt 3laags	600 en 601	Tdo.10-3	8.5	58.5

Uit de tabel blijkt dat de voorkeurswaarde van 55 dB wordt overschreden. Voor deze overschrijding kan bij Burgemeester en Wethouders een hogere waarde worden aangevraagd. Het is om stedenbouwkundige en financiële redenen niet mogelijk om nog meer maatregelen te treffen aan de bron of in het overgangsgebied. Bij de stedenbouwkundige verkaveling wordt bij de oriëntatie rekening gehouden met de afschermende werking die de nieuwe bebouwing levert ten opzichte van de bestaande bebouwing. Alle woningen hebben een geluidluwe gevel. In de onderstaande tabel wordt per locatie de aan te vragen hogere waarde in verband met raillawaaai gegeven.

Tabel 8 Overzicht aan te vragen hogere waarde in verband met raillawaaai

Locatie	railtraject	L _{den} (dB)
A.2 Pijpbloem	600 en 601	58
A.3 Kamgras	600 en 601	59
A.4 Brongras	600 en 601	57
A.5 Heidekruid	600 en 601	56
Di Distelbuurt 3laags	600 en 601	60
Do Doornenbuurt 3laags	600 en 601	58

6.3.3 Luchtvaart

Het plan ligt niet binnen de 35 KE-zone, zoals vastgesteld door middel van het besluit "Aanwijzing luchtvaartterrein Rotterdam Airport" op 17 oktober 2001, zodat voor dit aspect geen toetsing aan de Luchtvaartwet en de bij de Wet geluidhinder behorende besluiten nodig is.

6.3.4 Industrielawaai

Even ten zuiden van het plangebied ligt een warmtekrachtcentrale op het industrieterrein ROCA. Binnen het industrieterrein zijn inrichtingen toegestaan die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (zoals bedoeld in artikel 40 Wet geluidhinder). Rond dit industrieterrein is een 50 dB(A) toetsingszone vastgesteld. Deze toetsingszone ligt over een deel van het plangebied. De zone is op de plankaart aangegeven. De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, liggen niet in de toetsingszone van het industrieterrein, zodat voor dit aspect geen toetsing aan de Wet geluidhinder en de daarbij horende besluiten nodig is.

6.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna de Wet luchtkwaliteit genoemd, in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit geeft invulling aan een dubbele opgave. Er is sprake van negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Tegelijkertijd heeft het feit dat er sprake is van overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor de luchtkwaliteit tot gevolg dat de realisatie van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Hierom is er haast geboden met het zo snel mogelijk verbeteren van de luchtkwaliteit en het zo veel mogelijk wegnemen van belemmeringen van gewenste ontwikkelingen.

In de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de volgende stoffen; zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijnstof), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden in Nederland in bepaalde gevallen overschreden, vooral langs drukke wegen in stedelijk gebied. Aan de andere grenswaarden wordt voldaan.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In de gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald, gaan de betrokken overheden met gebiedsgerichte programma's de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL bevat zowel ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren, als maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL moet ervoor zorgen dat overal de grenswaarden worden gehaald. Een groot deel van de maatregelen uit het NSL wordt nu al uitgevoerd. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Tegelijk met de Wet luchtkwaliteit is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen in werking getreden. De wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekenende mate bijdragen. Het besluit regelt de grens daartussen. Met het in werking treden van het NSL, ligt de grens tussen wel of niet in betekenende mate op 3% van de grenswaarde.

Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit bij de vaststelling van een ruimtelijk plan. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden.

De gemeenteraad kan een bestemmingsplan vaststellen als:

1. er door (de ontwikkelingen in) het plan geen grenswaarden worden overschreden;
2. de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof door het plan verbetert of ten minste gelijk blijft;
3. er sprake is van een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof en deze toename wordt gecompenseerd door een met het plan samenhangende maatregel of effect;
4. het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling;
5. de in het plan opgenomen ontwikkelingen passen binnen het NSL, of een programma voor het verbeteren van de luchtkwaliteit dat door een ander bestuursorgaan dan het Rijk is opgesteld.

Plangebied

Het plan Ommoord buiten de ring maakt een aantal ontwikkelingen mogelijk. Een groot deel daarvan betreft vervangende nieuwbouw. Zo zijn er zes bouwblokken met per stuk 32 woningen die in aanmerking komen om vervangen te worden voor een gelijk aantal woningen. Tevens wordt in twee buurten toegestaan om op een tweelaagse woonbebouwing een derde bouwlaag te realiseren. Omdat

ter plaatse al woningen stonden, er bij de toetsing van luchtkwaliteit niet naar woninggrootte wordt gekeken en er in de nieuwe situatie niet meer woningen zullen komen, zullen deze ontwikkelingen geen invloed hebben op de luchtkwaliteit. Naast de vervangende woningbouw maakt het plan ook de ontwikkeling mogelijk van bedrijven ter plaatse van het huidige scoutingterrein. In verband met deze ontwikkeling is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in het plangebied.

Als onderzoeksgebied zijn de wegen in en rondom het plangebied genomen waar de planontwikkeling mogelijk een merkbare invloed heeft op de verkeersintensiteiten. De luchtkwaliteit is zowel onderzocht bij alleen de autonome ontwikkeling (zonder realisatie van het bestemmingsplan, maar met overige toekomstige ontwikkelingen), als bij de autonome ontwikkeling inclusief de realisatie van het bestemmingsplan. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit dat sinds 27 november 2006 van kracht is.

De concentraties in het plangebied worden gevormd door de som van de achtergrondconcentratie en de bijdrage van het plaatselijk verkeer. De bijdrage van het plaatselijk verkeer aan de luchtkwaliteit is berekend met het model CAR II versie 7.0.0.4. In onderstaande tabel zijn de onderzochte wegvakken gegeven.

Tabel 9 Wegvakken

Nr.	Wegvak	tussen	en
1	John Mottweg	President Rooseveltweg	Debijeweg
2	John Mottweg	Debijeweg	President Wilsonweg
3	President Wilsonweg	John Mottweg	Lorentzweg
4	President Wilsonweg	Lorentzweg	Brantlingweg
5	President Wilsonweg	Brntingweg	Selma Lagerlofweg
6	President Wilsonweg	Selma Lagerlofweg	Martin Luther Kingweg
7	Martin Luther Kingweg	President Wilsonweg	Sigrid Undsetweg
8	Martin Luther Kingweg	Sigrid Undsetweg	President Rooseveltweg
9	President Rooseveltweg	Ommoordseweg	Droogbloem / John Mottweg
10	President Rooseveltweg	Droogbloem/ John Mottweg	Marshallweg / NieuweOmmoordseweg
11	President Rooseveltweg	Marshallweg / NieuweOmmoordseweg	Prins Alexanderlaan
12	President Rooseveltweg	Prins Alexanderlaan	Martin Luther Kingweg / Barbarakruid
13	President Rooseveltweg	Martin Luther Kingweg / Barbarakruid	Capelseweg
14	Nieuwe Ommoordseweg	President Rooseveltweg	Akkerdistel
15	Nieuwe Ommoordseweg	Akkerdistel	Rijstgras
16	Nieuwe Ommoordseweg	Rijstgras	President Rooseveltweg
17	Cymbelkruid	President Rooseveltweg	Geelkruid
18	Barbarakruid	President Rooseveltweg	Geelkruid
19	Prins Alexanderlaan	President Rooseveltweg	t.h.v. Rijksweg A20
20	Capelseweg	President Rooseveltweg / Zevenk.wg	t.h.v. Rijksweg A20
21	Vlambloem NZ	Locatie scouts (Ommoordseweg 87)	Droogbloem

22	Droogbloem	Vlambloem	President Rooseveltweg
----	------------	-----------	------------------------

Voor de achtergrondconcentraties worden de door het RIVM vastgestelde waarden gebruikt, afkomstig uit de GCN-database. Door het RIVM zijn voorspelde achtergrondconcentraties gegeven voor de jaren 2008, 2010 en 2017. De voorspelde achtergrondconcentraties van 2018 zijn nog niet beschikbaar, vandaar dat die van 2017 worden gebruikt. Bij de waarden voor fijnstof is in het onderzoek rekening gehouden met de aftrek van natuurlijke bestanddelen, de 'zeezoutaftrek'. In de tabellen zijn de fijnstofwaarden weergegeven na aftrek van zeezout.

De verkeersgegevens voor de berekening van de luchtkwaliteit zijn aangeleverd door de afdeling Verkeer en Vervoer van de dS+V van de gemeente Rotterdam. De verkeersgegevens zijn bepaald met behulp van de Regionale Verkeersmilieukaart (RVMK).

Tabel 10 Luchtkwaliteit tpv rekenpunten in 2018 bij autonome ontwikkeling en bij autonome ontwikkeling inclusief planontwikkeling

Nr	Wegvak	Jaargemiddelde NO ₂ concentratie (µg/m ³)			Jaargemiddelde PM ₁₀ concentratie (µg/m ³)		Aantal overschrijdingen PM ₁₀ dagnorm (dagen)	
		autonoom	autonoom+plan	planbijdrage	autonoom	autonoom+plan	autonoom	autonoom+plan
1	John Mottweg	26,1	26,1	0	19,8	19,8	12	12
2	John Mottweg	24,9	24,9	0	19,3	19,3	10	10
3	President Wilsonweg	25,0	25	0	19,4	19,4	11	11
4	President Wilsonweg	24,1	24,1	0	19,8	19,8	12	12
5	President Wilsonweg	23,4	23,4	0	19,1	19,1	10	10
6	President Wilsonweg	24,2	24,2	0	19,2	19,2	10	10
7	Martin Luther Kingweg	24,5	24,5	0	19,3	19,3	10	10
8	Martin Luther Kingweg	25,9	25,9	0	19,7	19,7	11	11
9	President Rooseveltweg	28,1	28,0	-0,1	20,4	20,3	13	13
10	President Rooseveltweg	26,6	26,6	0	19,7	19,7	11	11
11	President Rooseveltweg	27,1	27,1	0	19,9	19,9	12	12
12	President Rooseveltweg	27,1	27,1	0	19,9	19,9	12	12
13	President Rooseveltweg	28,2	28,2	0	20,0	20,0	12	12
14	Nieuwe Ommoordseweg	24,0	24,0	0	19,2	19,2	10	10
15	Nieuwe Ommoordseweg	23,3	23,3	0	19,0	19,0	10	10
16	Nieuwe Ommoordseweg	23,8	23,8	0	19,3	19,3	10	10
17	Cymbalkruid	23,5	23,5	0	19,2	19,2	10	10
18	Barbarakruid	23,6	23,6	0	19,3	19,3	10	10

19	Prins Alexanderlaan	26,3	26,3	0	19,7	19,7	11	11
20	Capelseweg	29,0	29,0	0	20,1	20,1	12	12
21	Vlambloem NZ	23,6	23,7	+0,1	19,1	19,1	10	10
22	Droogbloem	24,3	24,4	+0,1	19,2	19,2	10	10

Conclusie

In dit luchtonderzoek zijn de mogelijke effecten op de luchtkwaliteit van het plan Ommoord buiten de ring inzichtelijk gemaakt. Hieronder staan puntsgewijs de conclusies van het onderzoek.

2008

In 2008 wordt overal voldaan aan de jaargemiddelde NO₂ en PM₁₀. De plandrempel voor fijnstof wordt eveneens niet overschreden.

2010

In 2010 wordt langs geen enkele weg in het onderzoeksgebied de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ overschreden. Wel vindt er na planrealisatie een stijging plaats van de jaargemiddelde NO₂ concentratie van 0,1 µg/m³, ter plaatse van wegvak 9 en 22. De plandrempel voor fijnstof wordt zowel in de autonome als in de plansituatie niet overschreden. De bijdrage van het plan blijft echter ruim binnen de toegestane bijdrage, waardoor het plan een niet in betekenende mate (NIBM) project is.

2018

In 2018 worden langs geen enkele weg in het onderzoeksgebied de grenswaarden voor NO₂ overschreden. De grenswaarde voor fijnstof wordt in 2018 niet overschreden. Ook in 2018 leidt het plan op een aantal wegvakken tot een kleine verslechtering van maximaal 0,1 µg/m³ op de wegvakken 21 en 22. Ook hier is de planbijdrage echter binnen de toegestane bijdrage, waardoor het plan ook in 2018 in niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van Ommoord buiten de ring draagt in niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Het plan voldoet daarmee aan de Wet Luchtkwaliteit.

6.5 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Als geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor het verkrijgen van een bouwvergunning, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheids-verklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden. In het kader van de bouwplannen zal de bodem ter plaatse nader worden onderzocht. Indien nodig zal de bodem voorafgaand of tijdens de bouw geschikt gemaakt worden op basis van de nota "Naar een gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid in provincie en stad".

Plangebied

In 2000 is de Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam opgesteld. Dit document geeft een indicatie van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd. Volgens de indicatieve bodemkaart van de gemeente Rotterdam (september 2000) is de verwachte bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied schoon. Omdat dit slechts een indicatieve bodemkaart is, dient ter plaatse van gebieden met wijzigingsbevoegdheid toch nader onderzoek plaats te vinden.

Ten oosten van het zandlichaam van de toekomstige snelweg A13 - A16 is een hergebruiklocatie voor

lichtverontreinigde grond gelegen. Deze locatie heeft de bestemming "Bedrijf - Grond- en slibbank" gekregen. Hier wordt door de Grond- en Reststoffenbank Rotterdam sinds 1995 een grondopwerkingscentrum geëxploiteerd. In het grondopwerkingscentrum wordt slib met klasse II vervuiling gesaneerd, zodat het voor meerdere doeleinden bruikbaar wordt. Er kunnen geen schadelijke stoffen vanuit de grond- en slibbank terechtkomen in de onderliggende bodemlagen of het grondwater.

Ten noorden van de hergebruiklocatie voor lichtverontreinigde grond is een baggerdepot gepland. Dit betreft een doorgangsdepot voor bagger in de (schonere) categorieën 0 en 1. Voor dit depot wordt een buitenplanse vrijstellingsprocedure doorlopen. In die procedure wordt aandacht besteed aan de milieueffecten.

In het plangebied zijn een groot aantal punten uit het historisch bodem bestand gelegen. Dit bestand is een verzameling van gegevens ontleend aan Hinderwet / Wet milieubeheer archieven, tankarchieven e.d. Deze hbb-punten betreffen grotendeels voormalige ondergrondse brandstoftanks bij woonhuizen. In het zuidwesten van het plangebied bevindt zich een bedrijfsterrein van beperkte omvang. Ook in dit deel van het gebied is een groot aantal hbb-punten aangegeven. Verder blijkt dat er diverse locaties in het gebied liggen waar bodemonderzoek of een bodemsanering is of wordt uitgevoerd. Op de locatie nabij Speerdistel 18-32 is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Bij graafwerkzaamheden voor leidingwerk in de groenstrook heeft men een verroest en lekkend vat ontdekt en is een verontreiniging met onder meer PAK's geconstateerd. Volgens opgave van Gemeentewerken in september 2007 zal de sanering van de locatie Speerdistel naar verwachting in december 2008 afgerond zijn.

6.6 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Bij beperkt kwetsbare objecten is de 10^{-6} /jaar-norm een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn. Het is aan het lokale bevoegd gezag (de gemeente) om een invulling te geven aan het begrip "gewichtige reden". Hierbij kan worden gedacht aan het toestaan van een extensief gebruikt terrein, zoals een sportveld, binnen de 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour. Ook kan worden gedacht aan het opvullen van een open plek in bestaand stedelijk gebied. In artikel 1 van de regels is aangegeven wat kwetsbare objecten (1.41) en wat beperkt kwetsbare objecten (1.11) zijn.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Bij stationaire bronnen ligt de lijn op 10^{-5} /jaar voor tien slachtoffers en 10^{-7} /jaar voor 100 slachtoffers. Voor de transportmodaliteiten weg, rail, water en buisleiding ligt de lijn op 10^{-4} /jaar voor 10 slachtoffers en 10^{-6} /jaar voor 100 slachtoffers. Het invloedsgebied van het groepsrisico komt meestal overeen met de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

Plangebied

In en nabij het plangebied "Ommoord buiten de ring" liggen de volgende bronnen die uit oogpunt van externe veiligheid van belang zijn:

- het binnenstedelijk transport van LPG;
- het transport van gevaarlijke stoffen over de A20;
- het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorverbinding Rotterdam-Gouda (Goudse lijn);
- het LPG-tankstation, inclusief transportroute LPG, aan de President Rooseveltweg 751;

- het LPG-tankstation, inclusief transportroute LPG, aan de Capelseweg 355;
- de hoogspanningsverbinding Ommoord - Krimpen;
- de NGU hogedruk aardgastransportleiding nabij de oostgrens van het plangebied.

De tankstations gelegen aan de Prins Alexanderlaan 25 en aan de Martin Luther Kingweg 21 verkopen geen LPG en zijn daardoor in het kader van externe veiligheid niet van belang. Door het gebied loopt in noord-zuidrichting een afvalwatertransportleiding. Deze collecteurleiding heeft een diameter van 630 en 800 mm en werkt met luchtdruk (1 bar). De leiding is aangegeven op de plankaart, maar is verder niet relevant in het kader van externe veiligheid. In het onderzoek naar externe veiligheid wordt rekening gehouden met de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt, zodat een uitspraak gedaan kan worden over de situatie zonder en met de bijdrage van het plan.

6.6.1 Binnenstedelijk transport van LPG

Over de route van het knooppunt Terbregseplein via de Hoofdweg en de Terbregseweg worden twee LPG-tankstations bevoorrad: het station aan de President Rooseveltweg en het station aan de Molenlaan (via de splitsing Terbregseweg / President Rooseveltweg naar Hillegersberg). In het onderzoek naar de externe veiligheid is een transport van 1500 m³/jaar per tankstation, dus 3000 m³/jaar totaal aangenomen. In het rapport wordt uitgegaan van 300 vervoersbewegingen.

Ook voor het tankstation aan de Capelseweg wordt gerekend 1500 m³/jaar en wordt in het rapport uitgegaan van 150 vervoersbewegingen tussen het tankstation en de A20 (afrit Rotterdam / Prins Alexander).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (10⁻⁶/jaar) levert geen belemmering op voor dit bestemmingsplan.

Groepsrisico

De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt in de huidige situatie niet overschreden, de berekende waarde blijft ruim onder de oriënterende waarde. Na realisatie van de nieuwe bestemmingen uit dit bestemmingsplan blijft het groepsrisico op het niveau van het huidige risico.

6.6.2 Transport gevaarlijke stoffen over de A20

De rijksweg A20 loopt vlak langs het plangebied. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Langs transportroutes van gevaarlijke stoffen ligt een 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour. Voor de intensiteit van het vervoer gevaarlijke stoffen over de A20 worden de telcijfers van RWS uit 2006 gebruikt in het rekenprogramma. Deze zijn door RWS in mei 2007 afgegeven middels het rapport: "Toekomstverkenning vervoer gevaarlijke stoffen over de weg 2007". De risicoberekening is verricht met behulp van het computerprogramma RBM-II. De norm geeft aan dat binnen de 10⁻⁶ contour van het plaatsgebonden risico geen nieuwe bestemmingen zijn toegestaan.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (10⁻⁶/jaar) levert zowel in de huidige als in de toekomstige transportsituatie geen belemmering op voor dit bestemmingsplan.

Groepsrisico

Uit de berekening met de cijfers wordt voor 2006 geen groepsrisico berekend. Voor 2016 wordt een zeer laag groepsrisico berekend (kleiner dan 0,01 maal de oriënterende waarde). Het lage groepsrisico wordt verklaard uit de relatief grote afstand van bebouwing tot het hart van de autosnelweg in combinatie met relatief lage aantallen vrachtwagens met brandbaar gas (GF3, voornamelijk LPG). De realisatie van de nieuwe bestemmingen uit dit plan hebben geen invloed op het groepsrisico.

6.6.3 Transport gevaarlijke stoffen over rail

Voor de intensiteit van het vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor worden de gerealiseerde transportgegevens 2005 van Prorail gebruikt. Voor het toekomstig transport wordt de Marktprognose van Prorail gebruikt. De norm voor het plaatsgebonden risico geeft aan dat binnen de 10⁻⁶ contour geen nieuwe bestemmingen zijn toegestaan.

Het groepsrisico is bepaald door de combinatie van de transportintensiteit van gevaarlijke stoffen over het spoor en het aantal aanwezige personen aan weerszijden van de transportroute. De risicoberekening is verricht met behulp van het computerprogramma RBM-II. Voor het onderzoek is een specifiek rekenmodel gemaakt. Het resultaat van de berekening van het huidige transport laat in een worst-case scenario een overschrijding zien van de oriënterende waarde van het groepsrisico. De resultaten op basis van het toekomstig bont transport geven eveneens een overschrijding aan, maar het risico is kleiner doordat minder brandbaar gas en minder zeer brandbare vloeistoffen worden vervoerd.

Wanneer met het model gerekend wordt op basis van toekomstig blok transport, dan laat de berekening zien dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden.

Plaatsgebonden risico

De plaatsgebonden risico (10^{-6} /jaar) contour van 0 meter bij huidig en toekomstig transport levert geen belemmering op voor dit bestemmingsplan.

Groepsrisico

In de huidige transportsituatie (worst-case berekening met 100% bont transport van brandbaar gas) wordt de oriënterende waarde van het groepsrisico overschreden. Bij toekomstig transport is de mate van overschrijding afhankelijk van het % brandbaar gas dat als bloktreinen wordt vervoerd. In het geval van 100% bloktransport wordt de oriënterende waarde niet overschreden. De nieuwe bestemmingen die dit plan mogelijk maakt beïnvloeden dit groepsrisico niet.

6.6.4 LPG-tankstations

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen van kracht geworden. Tegelijk met dit besluit is een ministeriële regeling van kracht geworden waarin afstandsnormen voor onder andere LPG-tankstations zijn vastgelegd. Welke afstandsnorm er geldt rond een vulpunt, is afhankelijk van de doorzet (verkoop) van LPG in m^3 per jaar. De ministeriële regeling bevat de volgende contouren:

- als in de milieuvergunning is vastgelegd dat er minder dan 1000 m^3 LPG per jaar mag worden verkocht, dan geldt een veiligheidscontour van 45 meter rondom het vulpunt (dit is de genormeerde 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour);
- bij een doorzet van 1000 m^3 LPG of meer per jaar geldt een veiligheidscontour op 110 meter rondom het vulpunt;
- voor een ondergronds of ingeterpt LPG-reservoir geldt een veiligheidscontour van 25 meter rondom deze tank. Voor een bovengronds LPG-reservoir geldt een afstand van 120 meter. Deze veiligheidsafstand is onafhankelijk van de doorzet van LPG;
- voor een LPG-afleverzuil geldt een veiligheidscontour van 15 meter rondom de zuil. Ook deze afstand is onafhankelijk van de doorzet van LPG.

6.6.4.1 Tankstation President Rooseveltweg 751

Dit verkooppunt voor motorbrandstoffen met een LPG-vulpunt is even ten westen van het plangebied gelegen. In de milieuvergunning is vastgesteld dat er niet meer dan 1000 m^3 LPG per jaar mag worden verkocht. Er geldt een veiligheidscontour van 45 meter rondom het vulpunt. Tevens geldt er een veiligheidscontour van 25 meter rondom de ondergrondse LPG-tank en een veiligheidsafstand van 15 meter rondom de afleverzuil van LPG. De kleinste afstand van plangebied tot het vulpunt bedraagt 120 meter en tot de tank 70 meter. De zones liggen buiten het plangebied en zijn niet aangegeven op de plankaart.

Plaatsgebonden risico

De plaatsgebonden risicocontour (10^{-6} /jaar) ligt op 45 meter rondom het vulpunt. Het vulpunt ligt op 51 meter van het aan de overkant gelegen tuincentrum Ommoordse hof. Het tuincentrum is een beperkt kwetsbaar object. Dit betekent dat de norm voor het plaatsgebonden risico geen knelpunt geeft in de huidige situatie. Voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt hebben deze contouren, gelet op de grote afstanden tot de nieuwe gebouwen, geen gevolgen.

Groepsrisico

De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. De nieuwe bestemmingen die dit

plan mogelijk maakt beïnvloeden dit groepsrisico niet.

6.6.4.2 Tankstation Capelseweg 355

Dit verkooppunt voor motorbrandstoffen met een LPG-vulpunt is even ten oosten van het plangebied, nabij de wijk Zevenkamp gelegen. In de milieuvergunning is inmiddels vastgesteld dat er niet meer dan 1.500 m³ LPG per jaar mag worden verkocht. Om die reden wordt een veiligheidscontour van 110 meter rondom het vulpunt aangehouden. Op 88 meter van het vulpunt liggen, buiten het plangebied, ten noorden woningen en ten westen het kantoorpand NMF. Dit betekent dat de huidige norm voor het plaatsgebonden risico een belemmering vormt voor de huidige situatie. Voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt hebben deze contouren, gelet op de grote afstanden tot de nieuwe gebouwen, geen gevolgen.

De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) is in 2007 deels herzien en aangevuld. In de Revi zijn voor zogenaamde bestaande situaties nieuwe veiligheidsafstanden van kracht. Zo geldt voor een doorzet van 1.000 m³/per jaar of meer nog maar een maximale afstand van 40 meter vanaf het vulpunt (zie tabel 2a uit de nieuwe Revi). Voor nieuwe situaties geldt dat de afstanden niet aangepast zijn (bij een doorzet van 1.000 m³/per jaar of meer geldt een afstand van 110 meter; zie tabel 1 uit de nieuwe Revi).

Het herzien van een bestemmingsplan wordt in het kader van de Bevi en Revi gezien als zijnde een nieuwe situatie. Dit betekent dat de afstanden uit tabel 1 van de nieuwe Revi toegepast moeten worden. Er zou dan ook sprake zijn van een saneringssituatie die voor 2010 opgelost moet zijn.

Bij conserverende bestemmingsplannen mag echter geanticipeerd worden op de nieuwe, kortere afstanden, omdat gesteld kan worden dat het kwetsbare object en het tankstation reeds aanwezig zijn, met verwijzing naar artikel 2, vierde lid, van het Revi dat beoogt een oplossing te bieden voor het vaststellen van conserverende bestemmingsplannen. Dit kan onder de voorwaarde dat tegelijkertijd met de vaststelling is geregeld dat binnen 3 jaar na de inwerkingtreding aan de afstanden kan worden voldaan. In dat kader wordt verwezen naar het convenant dat met de LPG-branche is afgesproken. Er zullen maatregelen (toepassing van hittewerende coatings op tankauto's en verbeterde vulslangen) worden getroffen, waardoor de plaatsgebonden risicocontouren zullen afnemen. Na realisatie van de maatregelen mogen de nieuwe risicoafstanden worden gebruikt.

De veiligheidscontouren rondom de afleverzuil en de tank liggen buiten het plangebied. Het vulpunt ligt nog net buiten het plangebied, aan de overzijde van het tankstation. De veiligheidscontour rond het vulpunt is aangegeven op de plankaart. Binnen deze contour zijn sportvelden gelegen, dit zijn beperkt kwetsbare objecten. Tevens loopt de contour over de achtergevels van enkele woningen aan het Christoffelkruid, dit zijn kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

De plaatsgebonden risicocontour (10⁻⁶/jaar) ligt op 110 meter rondom het vulpunt. Op 88 meter van het vulpunt liggen, buiten het plangebied, ten noorden woningen en ten westen het kantoorpand NMF. Dit betekent dat de huidige norm voor het plaatsgebonden risico een belemmering vormt voor de huidige situatie. Na de maatregelen die getroffen worden naar aanleiding van het convenant met de LPG-branche kunnen de nieuwe risicoafstanden worden gebruikt en is er geen belemmering meer voor de huidige situatie. Voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt hebben de risicocontouren, gelet op de grote afstanden tot de nieuwe gebouwen, geen gevolgen.

Groepsrisico

Het betreffende LPG-vulpunt bevindt zich buiten het bestemmingsplangebied. Het aandachtsgebied voor het groepsrisico voor het LPG-vulpunt bedraagt 150m. Binnen het bestemmingsplangebied en binnen het aandachtsgebied bevindt zich een sportterrein (beperkt kwetsbaar object) en enkele woningen aan het Christoffelkruid (kwetsbaar object).

De overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico ten gevolge van de aanwezigheid van het vulpunt wordt niet veroorzaakt en beïnvloed door de bestemmingen die de omgeving van het vulpunt binnen het plan nu heeft en die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam beperkt zich dan ook tot de conclusie dat de nieuwe bestemmingen die dit plan mogelijk maakt het groepsrisico niet beïnvloeden.

B en W van Rotterdam vinden de overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico acceptabel vanwege de volgende redenen:

- De overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico is gering.
- Het aantal aanwezigen dat bijdraagt aan het groepsrisico binnen het aandachtsgebied van het LPG-vulpunt in het bestemmingsplangebied is verwaarloosbaar.
- Er is sprake van een bestaande situatie die door het onderhavige bestemmingsplan niet wordt gewijzigd.
- De voorzijden van de woningen aan het Christoffelkruid liggen van het vulpunt afgekeerd en buiten het aandachtsgebied. De zelfredzaamheid is hier groot.

Er is sprake van een bron buiten het bestemmingsplangebied waarin in het kader van het onderhavige bestemmingsplan geen wijziging komt.

6.6.5 Leidingen

6.6.5.1 Hogedruk aardgastransportleiding

Net ten oosten van het plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding met een diameter van 16" en een bedrijfsdruk tussen 40 bar. De leiding ligt langs het Schout Bontenbalpad en de afstand tot het plangebied is 12 tot 4 meter. De afstand tot bebouwing is meer dan 20 meter.

Gebaseerd op de VROM-circulaire uit 1984 "Zoning langs hogedruk aardgastransportleidingen" geldt een toetsingsafstand van 40 meter en een minimale bebouwingsafstand van 20 meter voor woonwijk en flatgebouwen. Voor incidentele bebouwing geldt een minimale bebouwingsafstand van 4 meter aan weerszijden van de leiding.

Er wordt thans nieuwe regelgeving opgesteld voor gasleidingen. Op basis hiervan is een grotere overschrijding van de veiligheidsafstand mogelijk, waardoor in principe een saneringssituatie kan ontstaan. De gasleiding en de zakelijk rechtstrook van die leiding zijn nog net op de plankaart aangegeven, omdat de leiding nabij de grens van het plangebied ligt. De uit de circulaire afkomstige minimale bebouwingsafstand van 20 meter en de toetsingsafstand van 40 meter zijn op de plankaart aangegeven.

Nadere berekeningen van het RIVM geven voor de leiding veiligheidscontouren voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In deze berekeningen zijn de overige ontwerpfactoren van de leiding betrokken, zoals de gebruikte staalsoort, staaldikte en de diepte waarop de leiding ligt.

De vaststelling van de nieuwe afstanden is nog niet volledig afgerond. Wel is er al meer duidelijkheid over waar de minimaal aan te houden afstand, maximaal komt te liggen. De gegeven afstand komt overeen met de ligging van de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar of de huidige bebouwingsafstand.

Berekeningen van het RIVM geven voor een 16 inch leiding (druk 40 bar, wanddikte 8,74 mm en een diepteligging van 0,7 meter) de maximale veiligheidsafstand: 90 meter. Deze maximale veiligheidsafstand geldt voor gebouwen met een maximale hoogte van 20 meter. Voor hogere gebouwen bedraagt de maximale afstand 125 meter.

Door het aanhouden van bebouwingsvrije afstanden in het bestemmingsplan kan aan de huidige en aan de toekomstige normen worden voldaan.

Aan de Gasunie is gevraagd een berekening te maken voor de aan te houden afstand voor de PR-contour 10^{-6} . De Gasunie heeft daarop de veiligheidscontour berekend met een door de overheid goedgekeurd softwarepakket voor het uitvoeren van risicoberekeningen aan aardgastransport (conform CPR-18E met PIPESAVE). Het resultaat van de berekening levert een PR-contour 10^{-6} op van 0 meter.

6.6.5.2 Hoogspanningsverbinding Ommoord - Krimpen

In het zuidelijk gelegen deel van het plangebied bevinden zich twee ondergrondse hoogspanningsverbindingen die zijn aangesloten op het 150 kV-station Rotterdam/Ommoord aan de Vlambloem 71. De leiding met de opgenomen strookbreedte op de plankaart is toereikend voor de bescherming van de leiding.

6.6.6 Conclusie externe veiligheid

Externe veiligheid geeft geen belemmeringen voor de nieuwe bestemmingen die het plan mogelijk maakt.

6.7 Flora en Fauna

De Flora- en faunawet (Ffwet) is sinds 1 april 2002 van kracht. De wet regelt de bescherming van in het wild levende planten en dieren in Nederland met het oog op de instandhouding van soorten. Dit betreft soorten die zijn aangemerkt als beschermd op basis van de Flora- en faunawet.

Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd. Overtreding van een verbodsbepaling is alleen toegestaan met een ontheffing op basis van de Flora- en faunawet (art. 75). Op 10 september 2004 is het 'Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen' in werking getreden. In dit besluit zijn de volgende drie categorieën opgenomen:

- categorie 1: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffwet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffwet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Plangebied

Naar aanleiding van de Flora- en faunawet heeft Gemeente Rotterdam een Concept Signaleringskaart natuurwetgeving samengesteld. Op deze kaart zijn 4 legenda-eenheden onderscheiden met bijbehorend stappenplan in het geval van een ruimtelijk plan.

Ommoord is voor het grootste deel getypeerd als stedelijk gebied met weinig beschermde soorten; alleen de singels in Ommoord zijn gedefinieerd als 'stedelijke groenstructuur met beperkte natuurfunctie'. De Rotte en het Ommoordse Veld zijn onderdeel van de stedelijke groenstructuur, maar maken geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur of de provinciale ecologische hoofdstructuur. Verder maakt het plangebied geen onderdeel uit van een Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied van de EU en is geen Stillegebied Natuur (Provincie Zuid-Holland, 2004).

In het kader van de gevoerde vrijstellingsprocedure voor de grond- en slibbank is onderzoek gedaan met betrekking tot flora en fauna en natuurwaarden als gevolg van de beoogde realisatie van de grond- en slibbank. De ontwikkeling voorziet in het verwijderen van houtopstand en verruigd landschap, terwijl met de aanleg van de depots een hoeveelheid grond wordt verzet. Er zijn verschillende bijzondere plant- en diersoorten aangetroffen. Voor de aanleg is een vergunningprocedure doorlopen en in het kader van de vergunning worden er maatregelen getroffen voor onder meer de grote kaardenbol, een plant met een wettelijke bescherming.

Conclusie

In het plangebied is geen sprake van grote nieuwbouwlocaties. Het bestemmingsplan voorziet in sloop-nieuwbouw van enkele woonblokken ten behoeve van senioren in bestaand stedelijk gebied. In dit gebied zijn weinig beschermde soorten. De plannen liggen op enige afstand van de singels en andere stedelijke groenstructuren. In verband met het (beheer)karakter van het bestemmingsplan zijn verder geen nadere onderzoeken gedaan met betrekking tot flora en fauna.

6.8 Duurzaamheid en energie

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met de principes van duurzaam bouwen en de eisen met betrekking tot de energieprestaties.

6.8.1 Duurzaam bouwen

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. De gemeente Rotterdam heeft daar boven op het document 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK) opgesteld (meest recente versie maart 2005). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Het RWK is vrijblijvend te gebruiken.

Hieronder staan een aantal duurzaam bouwen maatregelen, die toegepast kunnen worden bij nieuwe ontwikkelingen in Ommoord buiten de ring:

- Afkoppeling van hemelwater, zodat regen en afvalwater niet in hetzelfde riool terechtkomen. Het schone regenwater kan in het gebied zelf worden vastgehouden. Zie Hoofdstuk 5 Water.
- Geen zink gebruiken voor bijvoorbeeld dakgoten. Zink heeft de eigenschap uit te logen waarbij neerslag zink oplost in het regenwater. Een alternatief is het toepassen van stalen dakgoten.
- Gebruik hout met een milieukeur, bijvoorbeeld FSC. Het keurmerk FSC geeft aan dat het hout uit een goed beheerd bos afkomstig is.
- Pas waterbesparende maatregelen toe, bijvoorbeeld een waterbesparende douchekop of een waterbesparend toilet.
- Maak gebruik van zonne-energie zoals een zonneboiler of zonnecellen.
- Bekijk of nieuwe gebouwen uitgevoerd kunnen worden met een groen dak.

6.8.2 Energie

Het Rotterdam Climate Initiative is het nieuwe, ambitieuze klimaatprogramma waarbij de gemeente tracht de CO₂-uitstoot van Rotterdam fors terug te brengen. Om een belangrijke bijdrage aan deze doelstelling te leveren en energie te besparen, is het beleid van de gemeente Rotterdam er op gericht zoveel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet. Een warmtenet omvat een stelsel van leidingen waardoor warm water wordt gepompt voor verwarming en warm tapwater. Door het toepassen van industriële restwarmte als warmtebron voor het collectieve warmtenet wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van de doelstellingen van de gemeente Rotterdam. Bij grootschalige toepassing, op gemeentelijk niveau, wordt een grote milieuwinst behaald op het gebied van het broeikaseffect (CO₂) en de lokale luchtkwaliteit (NO_x).

Met de aanpassing van de bouwverordening op 12 juli 2007 stimuleert de gemeenteraad de aansluiting op het warmtedistributienet. Indien in een deel van de gemeente een warmtedistributienet aanwezig is, dan moet een aldaar te bouwen bouwwerk zijn aangesloten op die publieke voorziening. Dit geldt indien het bouwwerk niet verder dan 40 meter van de dichtstbijzijnde leiding is gelegen, of als de kosten van de aansluiting niet hoger zijn dan bij een afstand van 40 meter. Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in te dienen in het kader van het aanvragen van de bouwvergunning).

Hoofdstuk 7 Sociale veiligheid en leefbaarheid

Het Rotterdams beleid is erop gericht om bij de plannen de aandacht voor sociale veiligheid en leefbaarheid een integraal onderdeel te laten zijn van de planvorming. Ook voor de deelgemeente zijn deze aspecten belangrijke punten.

Veiligheid is een complex begrip. Er wordt een onderscheid gemaakt in interne en externe fysieke veiligheid, de sociale veiligheid en de leefbaarheid. Het Rotterdams beleid is erop gericht om bij nieuwbouwplannen de aandacht voor veiligheid en leefbaarheid een integraal onderdeel te laten zijn van de planvorming. Aangetekend wordt dat het gemeentebestuur zich inspant om de sociale veiligheid in de wijken te verbeteren. De beoogde herontwikkeling is mede ter verbetering van de leefbaarheid van het plangebied Ommoord.

De externe veiligheid is een van de milieuaspecten die zijn beschreven in 6.6 van deze toelichting. Externe fysieke veiligheid betreft het risico dat mensen lopen om benadeeld, gewond of gedood te worden, en niet zelf betrokken zijn bij een beschouwde activiteit.

7.1 Interne fysieke veiligheid

Interne fysieke veiligheid betreft de bescherming van personen die zelf betrokken zijn bij een beschouwde activiteit, dieren en het milieu tegen daadwerkelijke ongelukken (brand, ontploffing, verkeersongelukken) binnen het betreffende gebied en/of object en tegen de gevolgen van bijvoorbeeld (terroristische) aanslagen. De veiligheid is gerelateerd aan het aantal mogelijke slachtoffers en directe materiële schade. De interne fysieke veiligheid heeft betrekking op bescherming tegen incidenten en calamiteiten in en rondom het plangebied. De groep van personen waar dat betrekking op heeft zijn zowel bezoekers en gebruikers, werknemers en passanten.

De snelheid waarmee een incident zich ontwikkelt, de intensiteit hiervan en de snelle verspreiding van rook en hitte in combinatie met de functies van de omgeving kan om extra voorzieningen vragen. Dergelijke voorzieningen hebben dan als doel om een veiligheidsniveau te realiseren voor alle aanwezigen in en rondom het plangebied stationsgebied dat vergelijkbaar is met het veiligheidsniveau voor publieksfuncties zoals uitgewerkt in het Brandbeveiligingsconcept voor gebouwen met een publieksfunctie (Ministerie van Binnenlandse Zaken, 1995). In het Bouwbesluit van 2003 wordt in dit kader gerefereerd aan een bijeenkomstfunctie.

De aanwezigheid van (groepen) personen in een omgeving met een verhoogd risico op grote incidenten en calamiteiten vraagt om extra aandacht. Het potentieel aan incidenten en calamiteiten in Ommoord buiten de ring laat, voor zover bekend, geen afwijking zien die vraagt extra aandacht ten opzichte van andere reguliere ontwikkelingssituaties.

7.2 Sociale veiligheid

Sociale veiligheid omvat de bescherming tegen overlast, criminaliteit, vandalisme en geweld. Het betreft zowel de objectieve veiligheid, oftewel de daadwerkelijk voorkomende criminaliteit, als de subjectieve veiligheid, het veiligheidsgevoel van mensen. Aspecten als zichtbaarheid, kwetsbaarheid en toegankelijkheid spelen een rol om situaties te vermijden die sociaal onveilig zijn. Door de planologische bevestiging van de huidige situatie van overwegend de woonfunctie en het laten bestaan van andere functies en structuren blijft een belangrijke voorwaarden voor de sociale veiligheid behouden.

Het gevoel van onveiligheid en de kans op criminaliteit worden verlaagd als bewoners zich verantwoordelijk voelen. Verantwoordelijkheidsgevoel moet worden gestimuleerd, ook bij ruimtes die niet binnen de "eigen" woning zijn gesitueerd. Criminaliteit (van buiten) wordt afgeschrikt door (psychologische) barrières: territorialiteit. Aantrekkelijk vormgeven en goed onderhouden gebouwen hebben minder aantrekkingskracht op vandalen en verhogen het veiligheidsgevoel van bewoners. Het mogelijk maken van publieksfuncties op de begane grond vormt eveneens een factor ter verbetering van de veiligheid op straat.

De inrichting van de buitenruimte zal bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de sociale veiligheid op straat. Dit kan onder andere bereikt door het voorkómen van doodlopende routes, onoverzichtelijke, donkere, smalle en lage ruimten en verlaten plekken. Ook moet gezocht worden naar straalementen die eenvoudig en snel te onderhouden en te beheren zijn. Maar zoals gezegd, het betreft hier een bestaande situatie.

7.3 Leefbaarheid

Bij het aspect leefbaarheid gaat het om fysiek ruimtelijke voorzieningen zoals: de toegankelijkheid en bezetting van gebouwen en openbare ruimten, het parkeren en stallen van auto's en fietsen, ruimte voor spelen en groen, bezonning- en uitzichtconsequenties voor omwonenden, afvalmanagement en consequenties voor het beheer van de openbare ruimte. Voorliggende bestemmingsplan heeft voornamelijk een consoliderend karakter. De genoemde punten zijn voor dit bestemmingsplan daardoor minder van belang. Er zal aandacht voor zijn in het kader van onderhoud en beheer van de openbare ruimte en de eventuele herinrichting daarvan en van woningaanpassingen door corporaties.

Een aantal aspecten, zoals de toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimte, wordt niet expliciet geregeld in een bestemmingsplan. Concrete bouwplannen worden getoetst aan het Bouwbesluit en toegankelijkheidseisen vormen een onderdeel van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, waarbij de basis wordt gevormd door hetgeen hierover in het Bouwbesluit gesteld is. Vanuit veiligheidsoverwegingen kunnen eisen worden gesteld aan de toegankelijkheid en ontruimingsmogelijkheden van gebouwen en openbare ruimtes.

Bezonning- en uitzichtconsequenties zijn destijds meegenomen bij de ontwikkeling van de stedenbouwkundige stempel van het plan en de architectonische vormgeving van de nieuwbouw. Ten aanzien van het spelen wordt opgemerkt dat hiervoor ruimte is in de directe omgeving en dat voldoende speelmogelijkheden voorhanden zijn. Ten aanzien van de groenvulling van de openbare buitenruimte kan worden aangegeven dat er geen ingrijpende wijzigingen beoogd worden.

Beheersaspecten of bijvoorbeeld de concrete invulling straatverlichting of de invulling van de vuilophaaldienst vallen buiten de werking van het bestemmingsplan. Consequenties voor het beheer van de openbare buitenruimte wordt in het bestemmingsplan geen aandacht besteed. Aan deze aspecten wordt in het bestemmingsplan enkel aandacht besteed indien ruimtelijke condities noodzakelijk zijn om een en ander mogelijk te maken.

Hoofdstuk 8 Handhaving

Met betrekking tot handhaving is er een groot verschil tussen een stedelijk gebied en een buitengebied. In tegenstelling tot in een buitengebied is het in een omvangrijk en dichtbebouwd stedelijk plangebied ondoenlijk alle bestaande illegale bebouwing en gebruik te inventariseren. In de praktijk is het lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand of op een besloten binnenterrein afspeelt en het ontbreekt aan capaciteit om hier in het kader van de opstelling van een bestemmingsplan een stelselmatig onderzoek naar in te stellen. Bovendien zou een dergelijke inventarisatie altijd een momentopname zijn. Het zou te ver voeren om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingsplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van omwonenden. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Juridisch zijn deze situaties immers wegbestemd. Per geval zal door het bevoegde bestuursorgaan een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

8.1 Beleid

Op 16 april 2002 hebben burgemeester en wethouders de 'Kadernota handhaving dS+V' vastgesteld. Daarin zijn de beleidsuitgangspunten voor de handhaving op het gebied van de dS+V vastgelegd. Deze nota is door het dagelijks bestuur van deelgemeente Prins Alexander formeel onderschreven. Handhaving vindt plaats na constatering van een situatie al of niet op basis van het piepsysteem. In de nota wordt de wijze waarop het handhavingsbeleid wordt georganiseerd vastgelegd. Zo is onder andere een Handhavingcommissie ingesteld, die advies uitbrengt. Voorts heeft het college een beleid ingezet dat is gericht op programmatisch handhaven (bijvoorbeeld horeca, kinderdagverblijven, verblijfsinrichtingen). Hierbij ligt de prioriteit bij veiligheid.

8.2 Plangebied

In het plangebied is de bestaande situaties geïnventariseerd. In de praktijk is het niet altijd mogelijk om waar te nemen wat zich in een pand of op een besloten binnenterrein afspeelt. In het kader van de opstelling van dit bestemmingsplan is gekeken naar eventuele onwenselijkheden. Er zijn geen onregelmatigheden bekend (geworden) en derhalve is er geen nader stelselmatig onderzoek verricht. Het voert te ver om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingsplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat. Voorts zijn er ook geen handhavingskwesaties of voorbereidingen daartoe bekend (juni 2006). Uiteraard wordt altijd gereageerd naar aanleiding van klachten van omwonenden.

Illegale situaties die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan worden uitgezonderd van het overgangsrecht. Op grond van de jurisprudentie bestaat ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Juridisch zijn deze situaties immers wegbestemd. Per geval zal door het bevoegde bestuursorgaan een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

8.3 Juridische planbeschrijving

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is om de bestaande situatie planologische te bestendigen alsmede om een beperkt aantal ontwikkelingen mogelijk te maken. Dit plan is in hoofdzaak conserverend en gaat uit van gedetailleerde bestemmingen. De geboden ontwikkelingen betreffen geen ingrijpende verandering in de functionele of ruimtelijke hoofdstructuur. Waar ontwikkelingen worden beoogd, geldt dat als hoofdfunctie wonen aanwezig blijft. Ook ontwikkelingen worden gedetailleerd opgenomen. Ontwikkelingen moeten bestuurlijk geaccordeerd zijn en ook het financiële kader moet gedekt zijn en de benodigde milieuonderzoeken moeten beschikbaar zijn. Ontwikkelingen moeten dus voldoende concreet zijn en onderbouwd worden om deze rechtstreeks op te kunnen nemen in een bestemmingsplan. Dit ook omwille van een voorziene realisatie binnen een periode van tien jaar.

Het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan bestaat uit regels en een plankaart. In de toelichting wordt beschreven waarom het plan wordt opgesteld, welk beleid van toepassing is, welke uitgangspunten richtinggevend zijn, en dergelijke. In dit bestemmingsplan plan zit een beperkt aantal juridische regelingen die een nader toelichting behoeven (zie paragraaf 8.4).

Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken

Aanvullend wordt opgemerkt dat sinds 1 januari 2003 het "Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken" in werking is getreden. Hierin is onder andere een regeling opgenomen voor aan- en bijgebouwen bij woningen die zonder bouwvergunning mogen worden gebouwd. Een bouwvergunningvrij bouwwerk is toegestaan en hoeft niet te worden getoetst aan het bestemmingsplan. Voor een opsomming van bouwvergunningvrije bouwwerken wordt hier volstaan met een verwijzing naar voornoemd besluit. Een bouwvergunningplichtig bouwwerk moet daarentegen wel getoetst worden aan het bestemmingsplan. Daarbij kan in beginsel geen bouwvergunning verkregen worden voor bouwwerken die het bestemmingsplan niet toestaat.

Werken aan huis

In de regels is een regeling voor werken aan huis opgenomen. Deze regeling gaat uit van een zo groot mogelijke flexibiliteit in toegestane bedrijfsactiviteiten, mits de omgeving geen gevaar loopt en geen onevenredige hinder ondervindt van de activiteit. De bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in alle woningen, ongeacht het type woning of het gebied waar de woning staat. De belangrijkste voorwaarden zijn dat maximaal 30% tot een maximum van 70 m² van de woning voor beroeps-/bedrijfsactiviteiten mag worden gebruikt en dat de woning er aan de buitenkant als woning uit blijft zien. Reclame-uitingen aan de buitenzijde van de woning zijn niet toegestaan. Verder worden detailhandelsactiviteiten en bedrijfsmatige reparatie en onderhoud aan motorvoertuigen nadrukkelijk uitgesloten.

Bedrijvenlijst

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft aan de hand van de SBI-code indeling een bedrijvenlijst gemaakt (Bedrijven en milieuzonering, 1999), waarbij voor diverse typen bedrijven afstanden zijn gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geluid, geur, externe veiligheid en stof. In dit bestemmingsplan wordt gebruikgemaakt van die lijst van bedrijfsactiviteiten. De lijst geeft een indeling naar de mate van potentiële milieubelasting en loopt van 1 (weinig) tot 6 (veel). Al naar gelang de toegekende categorie dient dan een bepaalde afstand ten opzichte van bestemmingen die de functie wonen toelaten, in acht te worden genomen. Deze potentiële milieubelasting is een indicatie voor de hinder afkomstig van een bedrijf. De afstanden geven niet de feitelijke milieuhinder weer, maar zijn gebaseerd op indicatieve gegevens uitgaande van een gemiddeld modern bedrijf, representatief voor die specifieke bedrijfsvoering. De afstanden hebben derhalve een indicatief karakter. De potentiële milieubelasting wordt bepaald door de feitelijke activiteiten, bedrijfsvoering van een bedrijf. Voor een aantal detailhandelsbedrijven is een specifieke maatbestemming opgenomen, omdat de milieuhinder van (deel)activiteiten in de praktijk geringer is van omvang is dan vooraf kan worden verondersteld. Deze specifieke maatbestemmingen zijn terug te vinden op de plankaart.

8.4 Verduidelijking juridische regelingen

Op de plankaart en in de regels zijn de juridische hoofdzaken met betrekking tot bebouwing en functies vastgelegd. Het merendeel van de bepalingen in de regels behoeven geen nadere toelichting. Dit geldt voor bijvoorbeeld de wijze van meten en de begripsomschrijvingen, en ook regels voor bijvoorbeeld, groen, verkeersdoeleinden en dergelijke zijn vanzelfsprekend. Daarnaast kunnen er juridische regelingen zijn opgenomen die gezien het specifieke karakter een nadere toelichting behoeven. In dit bestemmingsplan gaat het om:

Wijzigingsbevoegdheid I scoutingterrein

De mogelijkheid is opgenomen om het scoutingterrein naast de Vlambloem te wijzigen in bedrijventerrein. Voor de afbakening van het gebied dat gewijzigd mag worden is een voortzetting van de rooilijn van het naastgelegen bedrijfsperceel aangehouden. Omdat het een nieuwe situatie betreft is deze ontwikkelingsmogelijkheid meegenomen in de milieuonderzoeken. Er is gekozen voor toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, omdat op dit moment nog geen concrete uitwerking bekend is, doch de mogelijkheid reëel is dat een herontwikkeling van het terrein plaatsvindt binnen de planperiode.

Wijzigingsbevoegdheid II woonblokken Pijpbloem, Moerasdoorn en Goudkruid (2x)

Het betreft een herontwikkelingsmogelijkheid van vier woonblokken, gelegen aan Pijpbloem, Moerasdoorn en Goudkruid (2x). De vier woonblokken zijn allen ondergebracht onder dezelfde wijzigingsbevoegdheid, omdat eenzelfde soort van herontwikkelingsmogelijkheid wordt beoogd. Voor ieder blok geldt dat een herontwikkeling gericht op woningontwikkeling (voor senioren) mogelijk is, alsook het oprichten van niet-geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen. (Onder 'geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen (in de zin van de Wet geluidhinder)' worden verstaan: basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs (als bedoeld in de Wet op het voortgezet onderwijs), instellingen voor hoger beroepsonderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheids-zorggebouwen dan de genoemde (met de daarbij behorende terreinen).

Deze wijzigingsbevoegdheid stelt de mogelijkheid zeker voor initiatieven die voortvloeien uit maatschappelijke dynamiek. Door vergrijzing zijn er ontwikkelingen te verwachten binnen de plantermijn. Op welke wijze de behoefte moet worden ingevuld is nog niet bepaald, maar juist deze wijzigingsbevoegdheid biedt een flexibele, doch duidelijk begrensde planologische mogelijkheid voor ontwikkelingen. Binnen ieder blok is sprake van vervangende nieuwbouw, het maximale aantal nieuw te bouwen woningen per blok bedraagt 32.

Geringe uitbreiding voorzieningen

Bebouwingsmogelijkheden vloeien voort uit het bebouwingspercentage op de plankaart. In voorkomende gevallen laat dit percentage meer toe dan wat er op dit moment gerealiseerd is. Hierdoor ontstaat enige flexibiliteit om een geringe ontwikkeling mogelijk te maken, zonder dat daarvoor een buitenplanse vrijstelling of planwijziging noodzakelijk is. Dit is wenselijk en reëel gezien maatschappelijke dynamiek (met name vergrijzing). Realisatie dient plaats te vinden binnen de op de plankaart gedefinieerde bestemmingsgrenzen.

Ten aanzien van de kinderboerderij De Blijde Wei is de uitbreidingsmogelijkheid opgenomen met het oog op uitvoering van sociale maatregelen uit de 'Toekomstvisie Ommoord' om te komen tot een beperkte uitbreiding van de kinderboerderij.

Dakkapel

Dakkapellen aan de achterzijde van een woning vallen -onder voorwaarden- binnen vergunningsvrij bouwen. Voor het realiseren van dakkapellen aan de voorzijde en aan de zijkanten van de woning, als ook voor niet-vergunningsvrije dakkapellen aan de achterzijde, is een regeling opgenomen in de regels.

Dakterrassen

Binnen het plangebied zijn verscheidene dakterrassen aanwezig, dit wordt niet wenselijk geacht. De aanwezige dakterrassen zijn geïnventariseerd en op de plankaart aangegeven.

Parkeren in de tuin

Op sommige locaties binnen het plangebied wordt binnen de tuinbestemmingen, parkeren toegestaan.

Uitgaande van enerzijds restrictief beleid voor parkeren in tuinen en anderzijds om tegemoet te komen aan de parkeersituatie, de veiligheid en de kwaliteit van de openbare ruimte is in de betreffende regels de volgende regeling opgenomen: parkeren is niet toegestaan in tuinen bij aaneengesloten woningbouw en een kavelbreedte kleiner dan en gelijk aan 8 m. Parkeren is bij uitzondering wel toegestaan in geval van medische noodzaak en bij zogenaamde 'drive-in woningen'. Verder kan een garage dan wel een inpandige parkeervoorziening worden bereikt via de tuin.

Burgemeester en wethouders kunnen in bepaalde gevallen door het verlenen van een binnenplanse vrijstelling toch het parkeren in de tuin bij deze kavels mogelijk maken, indien het tuinparkeren stedenbouwkundig geen afbreuk doet aan de kwaliteit van de woonomgeving, en het tuinparkeren bijdraagt aan het oplossen van het parkeerprobleem in een straat/ buurt.

Betreft het tuinen bij een kavelbreedte groter dan 8 m, dan is parkeren toegestaan onder de voorwaarden dat op de kavel een tuin met een breedte van minimaal 5,5 m resteert en het parkeren niet meer dan 50% van de breedte van de kavel in beslag neemt.

Gebouwen in voortuin

In voorkomende gevallen zijn er schuurtjes in de voortuin aanwezig. Het is niet de bedoeling dat die schuurtjes bij de woning worden betrokken. Om dit te regelen zijn er naast de bestemming 'tuin' -waarin een regeling is opgenomen voor aan- en bijgebouwen in zij- en achtertuinen ook de bestemming 'tuin 2' opgenomen. Binnen tuin 2 mogen onder voorwaarden gebouwen in de voortuin worden opgericht. Dit is zo gedaan om de bestaande situatie te kunnen vastleggen. In de betreffende regel zijn bepalingen inzake de maximale bouwhoogte en oppervlakte opgenomen. Verder is in de bestemming 'tuin 2' een aparte regeling opgenomen voor het mogelijk maken van een garage of carport in de voortuin betreffende een deel van de Bessenbuurt, namelijk de straten Zuurbes en Aalbes.

Hoofdstuk 9 Financiële uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Ommoord buiten de ring heeft overwegend een conserverend karakter. Het bestemmingsplan kent acht kleine ontwikkelingen:

- Herontwikkeling woonblok Kamgras
- Herontwikkeling woonblok Brongras
- Extra bouwlaag Doorn- en Distelbuurt
- Vernieuwingsslag bebouwing aan de Bergse Linker Rottekade
- 'Geringe uitbreidingen'
- Herontwikkeling woonblokken Kruiden-, Doornen- en Bloemenbuurt (wijzigingsbevoegdheid)
- Herontwikkeling basisschool 'De Piloot' (wijzigingsbevoegdheid)
- Scoutingterrein nabij bedrijventerrein Ommoord (wijzigingsbevoegdheid)

De ontwikkelingen met een wijzigingsbevoegdheid zijn niet getoetst op financiële haalbaarheid. Deze plannen worden getoetst op financiële haalbaarheid bij het uitoefenen van de wijzigingsbevoegdheid. Op basis van het bestemmingsplan Ommoord buiten de ring, eventuele ruimtelijke schetsplannen en deskundigen ramingen is de financiële haalbaarheid van de resterende ontwikkelingen getoetst.

Bij de toets is gekeken naar:

- Beschikbaarheid van gronden en terreinen (verwervingskosten, schadeloosstellingen, herhuisvesting zittende ondernemers, etc.);
- Fasering van uitgaven en opbrengsten;
- Civiel technische aspecten van de herontwikkeling (onderzoek naar de bodemgesteldheid, groen-, water- en infrastructuur en de kosten van noodzakelijke en gewenste ingrepen).

Herontwikkeling woonblokken Kamgras en Brongras

Dit betreft twee particuliere ontwikkelingen van een woningcorporatie. Uit de toets is gebleken dat de ontwikkelingen samen een onrendabele top kennen. Deze onrendabele top zal door de ontwikkelende corporatie gedragen worden. Daarmee wordt de ontwikkeling als financieel haalbaar beoordeeld. Aan deze ontwikkeling zijn kosten voor de gemeente kosten verbonden die via gronduitgifte verzekerd zijn.

Doorn- en Distelbuurt

Dit betreft het toestaan van een derde bouwlaag (plat afgedekt) op bebouwing in de Doorn- en Distelbuurt, waar dat nu nog niet mogelijk is. Initiatief en uitvoering ervan ligt bij de (particuliere) woningbezitter. Hier zijn geen ontwikkelingskosten aan verbonden voor de gemeente (bijvoorbeeld infrastructuur, groen, e.d.). Een derde bouwlaag wordt als financieel haalbaar beoordeeld.

Bebouwing aan de Bergse Linker Rottekade

Het gaat hier om bestaande woningen waar gelegenheid geboden wordt voor een kleinschalige vernieuwingsslag. Initiatief en uitvoering ervan ligt bij de (particuliere) woningbezitter. Hier zijn geen ontwikkelingskosten aan verbonden voor de gemeente. De eventuele kleinschalige vernieuwingsslag wordt als financieel haalbaar beoordeeld.

'Geringe uitbreidingen'

De ontwikkelingsmogelijkheden die voortvloeien uit een ruimer bebouwingspercentage op de plankaart ten opzichte van de bestaande situaties blijft beperkt. Benutting van deze ruimte ligt bij de particulier. Hier zijn geen ontwikkelingskosten aan verbonden voor de gemeente. De ontwikkelingsmogelijkheden worden als financieel haalbaar beoordeeld.

Ten aanzien van de kinderboerderij De Blijde Wei op het Ommoordse Veld wordt opgemerkt dat de gemeente de planologische mogelijkheid biedt voor een beperkte opstaluitbreiding. De (financiële) uitvoering vindt plaats op basis van fondswerving en donaties (particulier, stichting vrienden van de kinderboerderij, e.d.), waarmee de opstaluitbreiding financieel haalbaar wordt. Er worden geen gemeentelijke middelen ingezet.

Hoofdstuk 10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp bestemmingsplan "Ommoord Buiten de Ring" toegezonden aan:

1. **Gedeputeerde Staten**
2. **DCMR**
3. **VROM-Inspectie**
4. **Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard**
5. **KPN Telecom**
6. **Tennet Zuid-Holland**
7. **ENECONetbeheer**
8. **Veiligheidsregio Rotterdam - Rijnmond**
9. **Ministerie van Defensie**
10. **Kamer van Koophandel**
11. **NV Nederlandse Gasunie**
12. **NV Nederlandse Spoorwegen**
13. **ProRail Infraprojecten**
14. Rotterdam Milieucentrum
15. Rijkswaterstaat
16. Rijksdienst voor Archeologie Cultuurlandschap en Monumenten
17. Ministerie van Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit
18. Stadsregio
19. Rijksluchtvaartdienst Dir. Vervoer en Infrastructuur
20. Directeur Generaal van de Energievoorziening
21. Recreatieschap Midden-Delfland
22. GGD
23. Vrouwenbelangen
24. Milieufederatie Zuid-Holland
25. BOOR
26. Brandweer

Door de partijen vermeld onder 1 tot en met 13 (vetgedrukt) is schriftelijk gereageerd. Daarvan hadden de partijen 9 tot en met 13 geen inhoudelijke opmerkingen. Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen reacties en het commentaar hierop.

1. **Gedeputeerde Staten**

Het plan past binnen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en is in overeenstemming met het streekplan.

1.1. Geluidskwaliteit

Het akoestisch onderzoek voldoet niet aan de huidige geluidregelgeving en dient overeenkomstig de hierin gestelde eisen te worden geactualiseerd. De hogere waarden dienen te zijn vastgesteld voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Reactie

Aan deze opmerking wordt tegemoet gekomen. Er is nieuw akoestisch onderzoek gedaan. Naar verwachting zullen de hogere waarden vastgesteld zijn op het moment van vaststelling van het plan.

1.2. Luchtkwaliteit

Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is per 15 november 2007 vervallen en vervangen door nieuwe wet- en regelgeving. Verzocht wordt het bestemmingsplan daarop te actualiseren.

Reactie

De paragraaf met betrekking tot luchtkwaliteit is geactualiseerd in verband met de nieuwe wet- en

regelgeving.

1.3. Water

Gezien de mogelijkheid tot (vervangende) nieuwbouw in het plangebied, dient aangegeven te worden hoe wordt omgegaan met de waterkeringzorg om de veiligheid te garanderen. Dit is één van de aspecten die onderdeel dient uit te maken van de waterparagraaf. Ook dient de Nota Regels voor Ruimte in acht genomen te worden. In het bijzonder wordt gewezen op het te reserveren percentage van 10% van het bruto oppervlak dat in een plan in principe gereserveerd dient te worden voor de waterbestemming. Voor de mogelijke toekomstige ontwikkelingen bestaat te zijner tijd de mogelijkheid om een artikel 11 WRO wijzigingsprocedure te doorlopen. In het vrijstellingsvoorschrift dient hiertoe te zijn opgenomen dat de watertoets wordt doorlopen.

Reactie

Aan deze opmerking wordt tegemoet gekomen. Het Hoofdstuk 5 Water is geactualiseerd en gaat in op compensatie van de hoeveelheid oppervlaktewater bij een toename van de verharding. Ook wordt aandacht besteed aan waterveiligheid op het gebied van overstromingsrisico. In de regels voor vrijstelling is aangegeven dat bij de vrijstelling het proces van de watertoets doorlopen dient te worden.

1.4. Advies

Ten aanzien van de hierboven genoemde punten is strijdigheid geconstateerd met het provinciale ruimtelijk beleid. Naast het oordeel over de eventuele bedenkingen tegen het vastgestelde plan zal deze brief de basis vormen voor de goedkeuringsprocedure ex artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Reactie

Van deze opmerking wordt kennis genomen.

Toepassing artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Gelet op de over dit plan gemaakte opmerkingen, kan in dit geval de vrijstelling niet worden verleend.

Reactie

Van deze opmerking wordt kennisgenomen.

2. DCMR

De geluids- en luchtparagraaf dienen te worden aangepast. De gemaakte opmerkingen onder het kopje "Noodzakelijke wijzigingen" dienen in het ontwerp bestemmingsplan te worden verwerkt. De opmerkingen onder het kopje "Aanbevelingen" dienen met het oog op de leesbaarheid en duidelijkheid van het bestemmingsplan in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt te worden.

2.1. Noodzakelijke wijzigingen

2.1.1. Wegverkeer (§ 5.3.1.)

Deze paragraaf is gebaseerd op een verouderde geluidsonderzoek en dient te worden herzien. Het geluidsonderzoek dient te worden aangepast aan de nieuwe Wet geluidhinder. Daarbij moeten de volgende punten aangevuld en/of aangepast worden.

- De Capelseweg en de President Wilsonweg moeten als een zoneplichtige weg worden meegenomen. Deze wegen hebben een wettelijke zonebreedte van 350 meter resp. 200 meter aan weerszijden van de weg.

Reactie

Het verouderde geluidsonderzoek is geactualiseerd. In de toelichting is vervolgens opgenomen dat bovengenoemde wegen zoneplichtig zijn.

- Op de voor dit bestemmingsplan relevante gedeelte van de rijksweg 20 gelden twee maximum snelheden. In het onderzoek dient voor het wegvak A20 gelegen ten oosten van de Capelseweg te worden gerekend met een maximumsnelheid van 120 km/u en voor het deel van de A20 ten westen van de Capelseweg met een maximumsnelheid van 100 km/uur.

Reactie

Aan deze opmerking wordt tegemoet gekomen. De toelichting vermeldt dat ten oosten van de

Capelseweg sprake is van een maximumsnelheid van 120 km/u.

- De gehanteerde verkeersprognoses voor de onderzochte wegen dienen de geldigheidsduur van de planperiode te dekken. Dit betekent dat als het bestemmingsplan naar verwachting in 2009 zal worden vastgesteld, de verkeersprognoses betrekking moeten hebben op het jaar 2019.

Reactie

In het geactualiseerde onderzoek is rekening gehouden met een planperiode tot en met het jaar 2018, zodat rekening is gehouden met de verkeersprognose voor het jaar 2018.

2.1.2. Railverkeer (§ 5.3.2.)

Ten zuiden van het plangebied ligt het spoortraject Rotterdam - Utrecht met een wettelijke geluidszone van 600 meter aan weerszijden van de spoorbaan, gemeten vanaf de buitenste spoorstaven. De drie meest zuidelijk gelegen ontwikkellocaties bevinden zich binnen deze geluidszone en dienen akoestische te worden onderzocht.

Reactie

In het geactualiseerde onderzoek is het spoortraject meegenomen.

2.1.3. Industrielawaai (§ 5.3.4.)

In deze paragraaf dient "artikel 41" te worden gewijzigd in "artikel 40".

Reactie

Deze opmerking is verwerkt in de paragraaf over industrielawaai.

a. Procedure hogere waarden

In het kader van deze procedure dient het ontwerpbesluit hogere waarden tegelijkertijd met het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

Reactie

De procedure voor de hogere waarden zullen tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

b. Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder

Het ontheffingsbeleid Wet geluidhinder is 14 augustus 2007 vastgesteld, en is van toepassing op het ontwerp bestemmingsplan. En heeft als uitgangspunt dat met de nieuwe ruimtelijke plannen een goede leefomgevingskwaliteit voor bewoners moet worden gerealiseerd. In het kader van dit bestemmingsplan moeten alle mogelijkheden ter beperking van de geluidsbelasting bij de beoogde geluidsgevoelige bestemmingen worden onderzocht. Burgemeester en wethouders stellen alleen een hogere waarden als ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vast, indien kan worden gemotiveerd waarom de onderzochte mogelijkheden niet uitvoerbaar zijn.

Reactie

In de toelichting in de paragraaf geluid is de motivering gegeven om een hogere waarde toe te passen. Deze motivering is onderdeel van de aanvraag voor de hogere waarde en zal ter inzage worden gelegd.

c. Luchtkwaliteit (§ 5.4)

Deze paragraaf is inmiddels verouderd en dient te worden herzien. Hierbij kan voor de gronden met de aanduiding "Grens wijzigingsbevoegdheid II" gebruik worden gemaakt van het hieronder opgenomen tekstvoorstel.

"Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit van kracht geworden. Tegelijk met deze wet is ook het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van kracht geworden, samen met de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). Het Besluit en de Regeling stellen dat ruimtelijke ontwikkelingen die minder dan 1% van de geldende grenswaarden uit Bijlage 2 van de wet bijdragen aan de concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijn stof (PM₁₀) geacht worden niet in betekende mate bij te dragen aan de luchtverontreiniging.

Dit bestemmingsplan maakt op zes van de in totaal 7 ontwikkellocaties een woningvergroting mogelijk. Aangezien het bestemmingsplan op deze locaties geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, die kunnen leiden tot een bijdrage aan de concentraties van NO₂ en PM₁₀ kan gesteld worden dat op basis

van de Wet luchtkwaliteit hiervoor geen nadere beoordeling van de luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden. Verdere beschouwing van het aspect luchtkwaliteit ten aanzien van deze locaties vindt voor dit plan derhalve niet plaats."

Op een van deze locaties is het, middels artikel 29 "Wijzing van het plan" lid b van de planregels, mogelijk gemaakt om binnen de gronden met de aanduiding "Grens wijzigingsbevoegdheid I" bedrijven tot en met categorie 3 te realiseren. Naar verwachting zal deze ontwikkeling, gezien de kavelgrootte, het percentage bebouwing en de toegestane bedrijven tot maximaal categorie 3, geen significante bijdrage leveren aan een (verdere) verslechtering van de luchtkwaliteit. Echter, de bijdrage van deze bedrijven aan de concentraties van NO₂ en PM₁₀ dient inzichtelijk te worden gemaakt of dient te worden onderbouwd waarom geen onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk is.

Reactie

In het geactualiseerde onderzoek is tegemoet gekomen aan deze opmerking. Met het onderzoek is inzichtelijk gemaakt dat de bijdrage van de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit boven de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit.

d. Plankaart

In de legenda van de plankaarten moet de omschrijving "50 dB(A) industriegebied Waal- Eemhaven" worden vervangen door "50 DB(A)-geluidscontour industrieterrein ROCA - gebied". Daarnaast dient de huidige omschrijving "50 dB(A) contour industriegebied Rocacentrale" te worden verwijderd.

Reactie

Aan deze opmerking wordt tegemoet gekomen. De plankaart is hierop aangepast.

2.2 Aanbeveling

2.2.1. Externe veiligheid (§ 5.6)

De DCMR beveelt aan in het ontwerp bestemmingsplan in te gaan op het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

Reactie

Aan deze opmerking wordt tegemoet gekomen. Het voorontwerp bestemmingsplan is aangeboden voor advies aan de Veiligheidsregio Rotterdam - Rijnmond.

2.2.2. Planregels

a. Artikel 1 Begripsbepalingen

De DCMR acht het raadzaam om de onderstaande definitie voor een manege in dit artikel op te nemen. "Manege: het bedrijfsmatig houden van paarden of het houden van paarden in omvang alsof zij bedrijfsmatig zijn."

Reactie

Gezien de opmerking onder a wordt een opname van de definitie niet nodig geacht.

b. Artikel 9 Recreatieve doeleinden

Dit artikel maakt realisatie van o.a. maneges en kinderboerderijen op een kortere afstand dan 10 meter tot geurgevoelige bestemmingen mogelijk. De DCMR beveelt aan om in dit artikel een bepaling op te nemen waarmee uitgesloten wordt dat nieuwe maneges en nieuwe kinderboerderijen gevestigd kunnen worden binnen een afstand van ten minste 100 meter, gerekend vanaf de dierverblijven, van bestaande en geprojecteerd geurgevoelige objecten, zoals bedoeld in de Wet geurhinder 2007. Dit in verband met de op grond van de Wet geurhinder en veehouderij geldende afstandscriteria, waarbij de genoemde afstand van tenminste 100 meter geldt voor dierverblijven binnen de inrichtingen.

Reactie

Deze opmerking is niet terecht. In het artikel is opgenomen dat alleen binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens bebouwing mogelijk is. Daarmee is het niet mogelijk om o.a. nieuwe maneges of kinderboerderijen op korte afstand van geurgevoelige bestemmingen te realiseren.

c. Actuele informatie

De DCMR biedt onderstaand inzage in de laatste stand van zaken met betrekking tot 2 ontwikkeling die in het kader van vergunningverlening relevant zijn voor dit bestemmingsplan.

LPG-tankstation Capelseweg 355

Met betrekking tot het LPG-tankstation wordt de volgende actuele informatie vermeld:

Op 28 januari 2008 heeft de DCMR aan de vergunninghouder het voornemen kenbaar gemaakt dat de jaarlijkse KPG-doorzet in de Wm-vergunning zal worden beperkt tot maximaal 1.500 m³. Van de vergunninghouder is daarop, binnen de gestelde termijn, geen reactie ontvangen. Dit leidt ertoe dat het besluit (verandering van de Wm-vergunning met daarin de gestelde maximale doorzet) op korte termijn zal worden genomen en gepubliceerd.

Grond- en slibbank

Bij de DCMR is het voornemen van gemeente Rotterdam bekend om ten noorden van de bestaande grondbank (RMO) aan de President Rooseveltweg een slibbank/baggerdepot op te richten. Onlangs zijn vervolgesprekken met de initiatiefnemer gevoerd en is afgesproken dat medio 2008 een vergunningaanvraag Wet milieubeheer zal worden ingediend.

Reactie

De toelichting is aangepast aan de nieuwe feiten.

3. VROM-Inspectie

VROM-Inspectie zal voortaan de reacties van alle betrokken rijksdiensten in één gecoördineerde rijksreactie verwoorden.

3.1. Externe veiligheid (VROM-Inspectie Zuid-West)

In § 5.6 is een inventarisatie gemaakt welke risicovolle objecten en activiteiten zich in of in de nabijheid van het plangebied bevinden, die in het bijzonder de aandacht in het kader van externe veiligheid behoeven. Het betreft 2 LPG-tankstations, het transport van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen, het spoor Gouda-Rotterdam en over de A20 en een hogedrukaardgastransportleiding.

Reactie

Van deze opmerking wordt kennis genomen.

a. Transport gevaarlijke stoffen over de A20 (VROM-Inspectie Zuid-West en Rijkswaterstaat Zuid-Holland)

Het telprotocol van de transportstromen vervoer gevaarlijke stoffen in 2007 is gewijzigd. Ook zijn er middels (langdurige) videodetectie in 2006/2007 nieuwe tellingen verricht in opdracht van de Dienst Verkeer en Scheepvaart van Rijkswaterstaat. Deze dienst heeft in mei 2007 nieuwe prognoses afgegeven middels het rapport: "Toekomstverkenning vervoer gevaarlijke stoffen over de weg 2007". Bij de uitgevoerde risicoberekening is gerekend met onjuiste telgegevens. Dit heeft consequenties voor het berekende plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Geadviseerd wordt bij de verdere uitwerking van het plan een nieuwe risicoberekening uit te voeren met gebruikmaking van de juiste transportintensiteiten.

Reactie

Volgens opgave van het Ingenieursbureau van Gemeentewerken is voor de wegvakken van de A16 en van de A20 eerder geconstateerd dat de verschillen tussen de opgaven van RWS van nu en de telgegevens van PZH van enkele jaren geleden erg klein zijn. Omdat het groepsrisico hier zeer klein (nul) is, is deze berekening voorgelegd aan AVIV, de maker van het RBM-II programma. AVIV constateert dat de berekening correct is uitgevoerd.

Naar aanleiding van de opmerking van de VROM-inspectie is alsnog met de nieuwste cijfers van RWS gerekend. Gerekend is met het rekenprogramma RBM-II. Uit de berekening met de cijfers wordt voor 2006 nog steeds berekend dat er geen groepsrisico is. Voor 2016 wordt een zeer laag groepsrisico berekend (kleiner dan 0,01 maal de oriënterende waarde). Het lage groepsrisico wordt verklaard uit de relatief grote afstand van bebouwing tot het hart van de autosnelweg, in combinatie met relatief lage aantallen vrachtwagens met brandbaar gas.

b. Het zuidelijk deel van het plangebied grenst direct aan Rijksweg A20. Er is sprake van woonbebouwing op geringe afstand van de rijksweg. In dat kader is het van belang te weten dat het beleid rond de externe veiligheid binnenkort (naar verwachting uiterlijk 2008) wettelijk zal worden verankerd in een "Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen". Voor A20 zal daarbij een plasbrandaandachtsgebied (PAG) gaan gelden van 30 meter, gerekend vanuit de buitenste rijstrook. Daarom is het goed om in de verder uitwerking van het plan bij het opstellen van de verantwoording groepsrisico ook aspecten zoals ramppreventie, zelfredzaamheid en rampbestrijding te betrekken.

Reactie

Dit advies wordt voor kennisgeving aangenomen. Uit de verschillende berekeningen wordt een zeer laag groepsrisico berekend. Verantwoording van het groepsrisico kan hier achterwege blijven. De campagne "Denk vooruit" kan zorgen voor een goede voorlichting en instructie, maar valt buiten het kader van het bestemmingsplan.

c. Transport gevaarlijke stoffen over het spoor Gouda-Rotterdam

In de toelichting is hierover aangegeven, dat voor de toekomstige situatie is uitgegaan van de marktprognose van Prorail. Uit de tekst wordt niet duidelijk welke omvang van het transport van gevaarlijke stoffen hiermee wordt bedoeld. Een andere onduidelijkheid is of al dan niet kan worden uitgegaan van bont transport dan wel bloktransport van brandbaar gas.

Is er sprake van een overschrijding van het groepsrisico, dan dient een verantwoording van het groepsrisico gemaakt te worden. Aangezien onzeker is van welk toekomstscenario kan worden uitgegaan, wordt geadviseerd in dit geval uit te gaan van het worst-case scenario, hetgeen inhoudt dat een verantwoording van het groepsrisico dient te worden opgesteld. In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijk stoffen zijn de criteria aangegeven waaraan een verantwoording groepsrisico dient te voldoen.

Reactie

Het rapport "Risicoanalyse externe veiligheid, GW 9 november 2006" is een bijlage bij het bestemmingsplan. In dat rapport is een tabel opgenomen met de transportintensiteiten gevaarlijke stoffen (wagons per jaar met brandbaar gas, toxisch gas, ammoniak etc.). In het worst-case scenario is sprake van een overschrijding van het groepsrisico. Het bestaande groepsrisico neemt echter niet toe door dit bestemmingsplan. Verantwoording van het bestaand groepsrisico blijft derhalve achterwege.

d. LPG-tankstations Capelseweg 355

Indien de doorzet in de Wm-vergunning nog niet is gemaximeerd tot 1500 m³, zal er een kwantitatieve risico-analyse moeten worden opgesteld gebaseerd op de huidige doorzet, teneinde het invloedsgebied en de PR-contour 10⁻⁶ te kunnen bepalen.

Er wordt geanticipeerd op de afstanden uit het Revi, gebaseerd op de situatie dat er generieke maatregelen door de LPG-branche zijn opgenomen. Zolang geen duidelijkheid is over het vastleggen van de doorzet op een maximum van 1500 m³, kan geen gebruik worden gemaakt van deze afstanden en is er derhalve sprake van saneringssituatie. Verzocht wordt zo snel mogelijk helderheid te geven over het al dan niet vergund zijn van een doorzet van maximaal 1500 m³ voor het tankstation aan de Capelseweg. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, dient dit door de raad daadwerkelijk te hebben plaatsgevonden.

Het groepsrisico wordt overschreden. Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen dient er een verantwoording van het groepsrisico te worden gemaakt.

Reactie

De doorzet van het LPG-station is inmiddels gemaximeerd tot 1500 m³, zodoende kan een nadere kwantitatieve risico-analyse achterwege blijven, want de genormeerde berekeningen in het uitgevoerde veiligheidsonderzoek volstaan. Voor het 10⁻⁶ plaatsgebonden risico regelt het plan dat binnen deze contour geen (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Tevens is een ontheffingsbepaling opgenomen voor het geval wel aan de norm wordt voldaan.

De overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico ten gevolge van de aanwezigheid van het vulpunt wordt niet veroorzaakt en niet beïnvloed door de bestemmingen die de omgeving van het vulpunt binnen het plan nu heeft en die het bestemmingsplan mogelijk maakt. De toelichting is

aangepast: de verantwoording van het groepsrisico is opgenomen.

e. Hogedrukaardgasleiding

Net buiten het plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding. Uit de tekst blijkt echter niet met welke PR-contour 10^{-6} in deze situatie rekening is gehouden en of de hoogte van het groepsrisico is bepaald. Geadviseerd wordt om vooruitlopend op nieuwe wet- en regelgeving hier een berekening van te laten maken bij de Gasunie en eventuele consequenties van de berekeningen mee te nemen bij ontwerpplan.

Reactie

Aan deze opmerking wordt tegemoet gekomen. Aan de Gasunie is gevraagd een berekening te maken voor de aan te houden afstand voor de PR-contour 10^{-6} . De Gasunie heeft daarop de veiligheidscontour berekend met een door de overheid goedgekeurd softwarepakket voor het uitvoeren van risicoberekeningen aan aardgastransport. Het resultaat van de berekening levert een PR-contour 10^{-6} op van 0 meter.

3.2. Luchtkwaliteit (VROM-Inspectie Zuid-West)

Uit paragraaf 5.4. 'Luchtkwaliteit' blijkt dat het plan voldoet aan het Besluit Luchtkwaliteit uit 2005. Medio 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. Hoewel niet verwacht wordt dat dit feit materiële consequenties heeft voor dit bestemmingsplan, wordt geadviseerd de toelichting op dit punt wel te actualiseren en daarbij de meest recente verkeersgegevens mee te nemen.

Reactie

Aan deze opmerking wordt tegemoet gekomen. De paragraaf luchtkwaliteit is aangepast.

3.3. Verbinding A13/A16 (Rijkswaterstaat Zuid-Holland)

Verzocht wordt pag. 30 betreffende de verbinding tussen de rijkswegen A13 en A16 in overeenstemming te brengen met de huidige stand van zaken en op te nemen dat de Trajectnota/MER in voorbereiding is en dat de start van de realisatie is voorzien in 2012-2014.

Reactie

Aan deze opmerking wordt tegemoet gekomen. De toelichting is hierop aangepast.

3.4. Geluid (Rijkswaterstaat Zuid-Holland)

Verzocht wordt om de resultaten van het nieuwe akoestisch onderzoek aan Rijkswaterstaat Zuid-Holland toe te sturen.

Reactie

Het akoestisch onderzoek van 14 mei 2008 is op 16 juli 2008 aan Rijkswaterstaat Zuid-Holland toegestuurd.

4. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Op de plankaart zijn ook sommige niet-hoofdwatergangen voorzien van keurzones. En omgekeerd kleine stukjes hoofdwatergang weer niet.

Hoogheemraadschap stuurt digitaal bestandjes met het verzoek deze op ten nemen op de plankaart en ze te voorzien van de zone.

Reactie

De aanpassingen van de watergangen zullen op de plankaart worden opgenomen.

5. KPN Telecom

Verzocht wordt bij de nadere uitwerking van dit plan rekening te houden met de belangen van KPN. In hoofdlijnen bestaan deze uit de volgende zaken:

- het creëren van tracés van beide zijde van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;

- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN;
- het tijdig betrekken van KPN bij overleg indien (grootschalige) wijzigingen van infrastructuur in de nabijheid van KPN voorzieningen aan de orde zijn;
- het vrijhouden van straalverbindingsspaden van KPN Telecom van hoge objecten.
- Om te controleren of voor dit gebied beperkingen gelden, verzoek ik u contact op te nemen: KPN operator vaste net OTS straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn, telefoonnummer (050) 582 06 78.

Reactie

De belangen van KPN-Telecom zijn niet in het geding en zullen door het plan worden gerespecteerd.

6. Tennet

Tennet is verheugd te constateren dat in het plan rekening gehouden is met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanning- en telecommunicatieverbindingen en het bij behorende hoogspanningsstation en dat met de opgenomen regelingen op de plankaart de regels hun belangen zijn gewaarborgd. Voor de volledigheid nog enkele aanvullende opmerkingen.

In de toelichting op bladzijde 28 staat vermeld: "een ondergrondse hoogspanningsverbinding (3x150kV): de verbinding Ommoord-Krimpen". Dit is niet geheel juist. Het betreft hier 2 verschillende kabelverbindingen, te weten de 150kV-verbinding Rotterdam/Marconistraat - Rotterdam/Ommoord (KV-102) en de reeds genoemde 150kV-verbinding Rotterdam/Ommoord - Krimpen a/d IJssel (KV-108), die beiden zijn aangesloten op het 150kV-station Rotterdam/Ommoord aan de Vlambloem 71. Verzocht wordt de tekst hierop aan te passen.

Reactie

Aan deze opmerking wordt tegemoet gekomen. De toelichting is hierop aangepast.

Op bladzijde 43 van de toelichting wordt vermeld dat Tennets hoogspanningsverbinding een zakelijke rechtsstrook heeft van 50 meter (25 meter aan weerszijden). Dit is onjuist. Voor deze verbinding (en de andere betrokken verbinding) zijn geen zakelijke rechten gevestigd, doch is destijds een vergunning verleend door de gemeente. De opgenomen strookbreedte op de plankaart is voor de bescherming van deze verbindingen toereikend.

Reactie

Aan deze opmerking wordt tegemoet gekomen. De toelichting is hierop aangepast. De leiding wordt toereikend beschermd door de opgenomen strookbreedte op de plankaart.

7. ENECO

Mogelijk zou er voor de energiebehoefte binnen dit bestemmingsplan rekening gehouden moeten worden met het stichten van een transformatorstation c.q. gasstation t.b.v. distributie van elektriciteit en/of gas.

Reactie

Van deze opmerking wordt kennisgenomen. Omdat er op dit moment geen concrete plannen bekend zijn, blijft aanpassing van het bestemmingsplan achterwege.

8. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

8.1. Kans op leidingbreuk.

Om de kans op een leidingbreuk te verkleinen, dienen in overleg met de leidingbeheerder Gasunie maatregelen getroffen te worden om de ongestoorde ligging van de buisleiding te garanderen. Het bevoegd gezag dient samen met de leidingbeheerder Gasunie na te gaan of afdoende constructieve en veiligheidsmaatregelen zijn getroffen, conform het gestelde in de regelgeving inzake buisleidingen.

Reactie

Ter plaatse van de buisleiding hebben de gronden de bestemming "Leiding - Leidingstrook". Binnen deze bestemming zijn de gronden uitsluitend bestemd voor bouwwerken ten dienste van de bedoelde

leiding (artikel 25 lid 2). Hiervan kan vrijstelling worden verleend, mits een schriftelijk advies van de leidingbeheerder wordt overlegd (artikel 25 lid 3). Tevens geldt een aanlegvergunningvereiste voor werken en/of werkzaamheden (artikel 25 lid 4). Door middel van de bestemming leiding wordt de leiding aldus in voldoende mate beschermd. Voor overige maatregelen om de ongestoorde ligging van de buisleiding te garanderen is het bestemmingsplan niet het geëigende instrument.

8.2. Voldoende gedimensioneerde vluchtroutes

Voorziene objecten binnen het invloedsgebied van 110 meter van de aardgastransportleiding dienen te beschikken over voldoende gedimensioneerde ontvluchtingsroutes, waarvan er één van de risicobron af is gericht en is aangesloten op de infrastructuur binnen en buiten het plangebied.

Reactie

Het betreft een conserverend plan. Er worden in de nabijheid van de transportleiding binnen het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Van nieuwbouw is dan ook geen sprake.

8.3. Mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een toxische wolk

Met betrekking tot een toxische wolk dienen de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in nieuwe gebouwen te worden verbeterd, door de gebouwen geschikt te maken om enkele uren in te schuilen. Hiervoor dienen deuren en ramen (luchtdicht) afsluitbaar te zijn. In nieuwe gebouwen die conform de bouwregelgeving voorzien moeten zijn van een brandbeveiligingsinstallatie dient het luchtverversingssysteem uitgeschakeld te kunnen worden.

Reactie

Het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument om bovenstaand punt te regelen.

8.4. Mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een gaswolkexplosie

Met betrekking tot een gaswolkexplosie geldt dat de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in voorziene objecten dient te worden geoptimaliseerd, door deze gebouwen niet te bouwen met kwetsbare gevels gericht naar de wegen waarover het vervoer van dergelijke stoffen gaat.

Reactie

Het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument om bovenstaand punt te regelen.

8.5. Mogelijkheden tot beperking van gevolgen bij een BLEVE-scenario

Met betrekking tot de beperking van de gevolgen van een BLEVE-scenario wordt aanbevolen het aantal aanwezige personen binnen de 100% letaliteitscontour van 90 meter vanuit het hart van de Capelseweg / Rijksweg A20 zo laag mogelijk te houden, door verdichtingen zo veel mogelijk te voorkomen.

Reactie

Binnen de 100% letaliteitscontour van 90 meter vanuit het hart van genoemde wegen zorgt het bestemmingsplan niet voor een verdichting van het aantal aanwezige personen.

8.6. Vluchtmogelijkheden bij een dreigende BLEVE

Voorziene objecten binnen het invloedsgebied (230 meter vanuit het hart van de Capelseweg / Rijksweg A20) dienen zodanig te worden geconstrueerd, dat aanwezigen bij een dreigende BLEVE meer tijd en gelegenheid hebben om te vluchten. Hierbij dient minimaal één (nood-)uitgang van de bron af gericht te zijn. Alle (nood-)uitgangen dienen aan te sluiten op de infrastructuur van de omgeving.

Reactie

Binnen het invloedsgebied van 230 meter vanuit het hart van genoemde wegen maakt het bestemmingsplan één nieuwe ontwikkeling mogelijk. Dit betreft de wijzigingsbevoegdheid voor het terugbouwen van een gelijk aantal woningen aan de locatie aan de Kamgras. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om rekening te houden met een dreigende BLEVE en om de (nood-)uitgangen aan te sluiten op de infrastructuur van de omgeving.

8.7. Campagne voor een goede voorlichting

Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van aanwezige personen, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Denk vooruit".

Reactie

Het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument om bovenstaande punten te regelen.

10.2 Advies deelgemeente Prins Alexander

Er ligt een advies van de deelgemeente Prins Alexander d.d. 23 mei 2008. In het advies is aangegeven dat de deelgemeente besloten heeft de bewoners binnen het gebied te raadplegen.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft daartoe van 13 maart tot en met 23 april 2008 ter inzage gelegen. Op 26 maart en op 2 april zijn informatieavonden gehouden. Hiervan is kennis gegeven in het huis-aan-huisblad "De Havenloods" van 12 maart 2008. Een meer uitgebreide toelichting op het bestemmingsplan is gepubliceerd op de website van zowel de deelgemeente Prins Alexander als op de site van Bewonersorganisatie Ommoord. Bovendien zijn de bewoners die een direct belang hebben bij het (gering) aantal ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, rechtstreeks geïnformeerd. Veel bewoners hebben van de mogelijkheid gebruik gemaakt om te reageren. Alle reacties hebben betrekking op de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

Herontwikkeling seniorenwoningen

Bewoners verklaren zich nadrukkelijk tegen de mogelijkheid om bij herontwikkeling drie a vier bouwlagen mogelijk te maken. Men vreest voor vermindering privacy, zonlicht en/of uitzicht en daarmee waardevermindering van de woning. Tevens acht men het begrensde gebied waarbinnen de nieuwbouw gerealiseerd mag worden veel te ruim. Hierdoor kan de nieuwbouw te dicht op de bestaande woningen gesitueerd worden. Ten aanzien van Brongras en Kamgras verklaren bewoners dat, gelet op de reeds aanwezige voorzieningen, men toevoeging van meer maatschappelijke voorzieningen ongewenst acht. Ten aanzien van de mogelijke herontwikkeling van seniorenwoningen aan Goudkruid meldt de woningbouwcorporatie Vestia Rotterdam Noord dat deze haar bewoners gemeld heeft geen plannen tot herontwikkeling van deze woningen te hebben.

Derde bouwlaag op woningen in Doomen- en Distelbuurt

De ontvangen reacties van bewoners zijn van tweeërlei aard. In hoge mate positief van de bewoners die deze mogelijkheid thans nog niet hebben, waarvan een aantal heeft aangegeven van deze mogelijkheid zeker gebruik te zullen maken. Een flink aantal bewoners, van met name de drive-in woningen hebben zich tegenstander verklaard van het toelaten van een derde bouwlaag op de 'schakelwoningen'. Argumenten daarvoor zijn onder meer verminderig privacy, zonlicht, en uitzicht.

Bebouwing aan de Bergse Linker Rottekade

Er is waardering voor het zo veel mogelijk in tact laten van het karakter van het stuk langs de Rotte. Wel wordt de vraag gesteld of de regels de kleinschaligheid van het type 'dijkwoning' voldoende kunnen waarborgen.

Aanleg baggerdepot en legalisering bestaande gronddepot President Rooseveltweg

Enkele bewoners hebben aangegeven zich niet te willen en kunnen verenigen met de aanleg van een baggerdepot en de legalisering van het gronddepot.

Advies

Het resultaat van de raadpleging van bewoners is in de dagelijks bestuur vergadering van 20 mei 2008 van de deelgemeente besproken. Dit heeft geleid tot het volgende advies aan het college van B&W:

- ten aanzien van de mogelijkheid die dit bestemmingsplan biedt tot herontwikkeling van de seniorenwoningen aan de Pijpbloem, de Moerasdoorn, de Brongras, de Kamgras en de Goudkruid de maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen terug te brengen naar 3;

reactie:

In het bestemmingsplan wordt voornoemde herontwikkeling mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. De reactie van de deelgemeente is hierin opgenomen. Dit betekent dat er gebouwd mag worden in maximaal 3 lagen. Dit houdt in dat de bouwmogelijkheden niet rechtstreeks mogelijk zijn. Na de ter visie legging van een ontwerpwijzigingsplan dienen alle belangen te worden afgewogen die eventueel door het wijzigingsplan kunnen worden geschaad. Mocht in een voorkomend geval blijken dat een belendend perceel onevenredig veel schaduw ondervindt als gevolg van een bouwplan, dan kan besloten worden om geen medewerking te verlenen.

- de openbare voetpaden achter de woningen Pinksterbloem 1 t/m 4, de Lentebloem, de Teunisbloem, de Speerdistel, Zeedistel en Zilverdistel de bestemming "Verblijfsgebied" of "Groen" te geven in plaats van de thans op de plankaart aangegeven Tuin-bestemming.

reactie:

De plankaart is aangepast. De openbare voetpaden hebben thans de bestemming "Groen" gekregen.

- uit bezonningsdiagrammen blijkt dat 3^e bouwlagen op bepaalde woningen veroorzaken dat de woningen aan de Boxdoorn 24 en 44, de Haakdistel 1 t/m 25, de Kogeldistel 1 t/m 15 en de Zilverdistel 1 t/m 23 aan het eind van de middag een uur minder zon krijgen. Door een zorgvuldige teruglegging van deze 3^e bouwlagen kan dit worden teruggebracht tot een half uur.

reactie:

De mogelijkheid om de woningen uit te breiden naar drie lagen is bedoeld om de verschillen in de buurt in woningen met drie en twee lagen weg te nemen. Deze stedenbouwkundige onevenwichtigheid geldt specifiek voor de Doorn- en Distelbuurt. Hoewel in voornoemde gevallen een derde bouwlaag kan leiden tot een uur minder zon aan het eind van de middag, wordt deze vermindering niet onevenredig geacht in verhouding tot de beoogde stedenbouwkundige verbetering van de buurt.

De overige reacties hebben het dagelijks bestuur van deelgemeente Prins Alexander geen aanleiding gegeven tot het uitbrengen van een negatief dan wel afwijkend advies

Bijlagen

Bijlage 1 Hogere waarden



Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Bestemmingsplan Ommoord buiten de Ring

Kenmerk: 20907509

Ontwerpbestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Ommoord (1977) kent een verouderd juridisch planologisch regime. Het ontwerpbestemmingsplan 'Ommoord buiten de Ring' is een actualisatie. In het ontwerpbestemmingsplan 'Ommoord buiten de Ring' zijn ten noorden van de Rijksweg A20 zes locaties aangewezen waar vervangende nieuwbouw gepland is. Tevens wordt het in dit bestemmingsplan mogelijk om voor geluidsgevoelige bestemmingen in de wijken Distel- en Doornenbuurt één bouwlaag, op de twee bestaande bouwlagen, te realiseren.

Algemeen toetsingskader

De Wet geluidhinder beoogt de burger te beschermen tegen een te hoge geluidsbelasting. In deze wet zijn normen voor geluid van weg- en railverkeer en industrie vastgelegd. De Wet geluidhinder hanteert voorkeurswaarden voor geluidsbelasting, waarvan ruimtelijke plannen onder bepaalde voorwaarden mogen afwijken. Het vaststellen van een hogere waarde dan de voorkeurswaarde is mogelijk na bestuurlijke afweging. In de Wet geluidhinder is slechts een algemeen criterium voor het vaststellen van een hogere waarde opgenomen. Ons college heeft ervoor gekozen een gemeentelijk ontheffingsbeleid voor woningen te ontwikkelen om enerzijds de mogelijkheid te vergroten om de leefomgevingskwaliteit te verbeteren en anderzijds als onderbouwing te dienen voor de ontheffingsbesluiten. Doelstelling van het beleid is dat in het ruimtelijke ontwerp het aantal gehinderden in woningen geminimaliseerd wordt. Bestemmingsplannen worden getoetst aan het ontheffingsbeleid.

Akoestisch rapport

Voor het nieuwe ontwerpbestemmingsplan 'Ommoord buiten de ring' is een akoestisch onderzoek opgesteld door Ingenieursbureau Gemeentewerken Rotterdam, rapportnaam: Akoestisch onderzoek Ommoord buiten de Ring, d.d. 14 mei 2008. In dit akoestisch onderzoek wordt ingegaan op zes ontwikkel- of herstructureringslocaties in Ommoord, ten noorden van de rijksweg A20. In dit onderzoek wordt ingegaan op verschillende bronnen: wegverkeer en spoorwegverkeer en het gecumuleerde geluidsniveau in het plangebied. Het onderzoek voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder, die op 1 januari 2007 in werking is getreden.

Wegverkeer

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai (48 dB) vanwege de rijksweg A20 met ten hoogste 12 dB wordt overschreden. De geluidsbelasting blijft hiermee lager dan maximaal vast te stellen hogere waarde voor vervangende nieuwbouwwoningen in de zone van een bestaande buitenstedelijke weg van 63 dB. De geluidsbelasting ten gevolge van de President Rooseveltweg overschrijdt met ten hoogste 8 dB de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai. Ten gevolge van de Prins Alexanderlaan overschrijdt de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde met ten hoogste 4 dB. De geluidsbelasting blijft hiermee lager dan maximaal vast te stellen hogere waarde voor vervangende nieuwbouwwoningen in de zone van een bestaande binnenstedelijke weg van 68 dB. Dit betekent dat de beoogde woningen slechts na vaststelling van hogere waarden kunnen worden gerealiseerd.

Spoorverkeer

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde voor spoorweglawaai (55 dB) vanwege spoorwedgeeltrajecten 600 en 601 wordt met ten hoogste 5 dB overschreden.

De geluidbelasting van alle bronnen wordt betrokken bij de beoordeling van de totale geluidsbelasting (cumulatie). Uit het onderzoek blijkt dat totale geluidsbelasting wordt bepaald door wegverkeerslawaai.

Procedure

De mogelijkheid om op deze zes locaties woningen te realiseren, wordt in het ontwerpbestemmingsplan Ommoord buiten de Ring vastgelegd. Conform artikelen 48 en 76 van de Wet geluidhinder dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan de waarden dan wel de hogere waarden in acht te worden genomen, die in deze wet als ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting worden aangemerkt. De hogere waarden dienen echter door ons college te zijn vastgesteld, vóórdat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Op het besluit tot vaststelling van een hogere waarde is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, afgezien van de uitzondering genoemd in artikel 110c van de Wet geluidhinder. Conform artikel 110c lid 1 van de Wet geluidhinder wordt dit ontwerpbesluit hogere waarden tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan Ommoord buiten de Ring ter inzage gelegd.

Het besluit tot vaststelling van hogere waarden dient deel uit te maken van het bestemmingsplan. Wanneer het bestemmingsplan zodanig wijzigt dat het besluit hogere waarden niet meer voorziet in de benodigde hogere waarden, zal de procedure voor het vaststellen van hogere waarden opnieuw gevolgd moeten worden.

De termijn voor het indienen van een beroepsschrift tegen het besluit hogere waarden vangt aan met ingang van de dag waarop beroep kan worden ingesteld tegen het besluit tot de vaststelling van het bestemmingsplan.

Motivering van het besluit

Wegverkeerslawaai

Als geluidsreducerende maatregel is niet overwogen om de maximum snelheid op de President Rooseveltweg en de Prins Alexanderlaan te verlagen. Beide wegen zijn een doorgaande hoofdweg en niet geschikt om uitgevoerd te worden als 30 km/uur zone. De gemeente Rotterdam is geen beheerder van de Rijksweg A20 en is derhalve niet bevoegd om de maximumsnelheid te verlagen.

Een andere geluidsreducerende maatregel is het projecteren van een andere soort wegverharding. Op dit moment is de wegdekverharding van de President Rooseveltweg en de Prins Alexanderlaan dicht asfalt beton (DAB). Door het aanleggen van ZOAB of 2-laags ZOAB op deze wegen kan een reductie van de geluidsbelasting van 1 tot 4 dB worden behaald. Met deze maatregel kan de geluidbelasting niet tot de voorkeurswaarde van 48 dB worden beperkt, daarom is deze maatregel niet overwogen. Op de Rijksweg A20 is reeds de geluidsreducerende wegdekverharding ZOAB aangebracht door de wegbeheerder Rijkswaterstaat.

Geluidsoverdrachtbeperkende maatregelen (geluidswal en/of geluidsscherm) langs de President Rooseveltweg en de Prins Alexanderlaan zijn in deze situatie niet overwogen. Een geluidsscherm of -wal verslechtert, voor deze beide binnenstedelijke wegen, de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid en is daarom niet gewenst. Tevens is er niet voldoende ruimte aanwezig om een geluidswal aan te kunnen leggen. De Rijksweg A20 is reeds voorzien van een geluidsscherm.

De beoogde woningen, waarbij de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden, moeten aan de geluidsnormen van het Bouwbesluit voldoen en zullen derhalve worden voorzien van de aanvullende geluidwerende gevelmaatregelen. Het treffen van geluidwerende gevelvoorzieningen is technisch en financieel haalbaar.

Spoorverkeerslawaai

Als geluidsreducerende maatregel is niet overwogen om de maximum snelheid op spoortrajecten te verlagen of het plaatsen van raildempers. Prorail is de beheerder van beide spoortrajecten en is bevoegd tot het nemen van deze beslissing.



Geluidsoverdracht beperkende maatregelen (geluidswal en/of geluidsscherm) zijn in deze situatie niet overwogen. De afstand van de spoortrajecten tot de woonwijk bedraagt ca. 300 meter. In dit gebied zijn ter hoogte van bouwlocatie 5 en 6 afschermdende bebouwing, bedrijven en kantoren, gelegen. Door de afstand van de spoortrajecten ten opzichte van de woningbouwlocaties, zullen geluidsoverdracht beperkende maatregelen met een aanzienlijke lengte worden geplaatst. Gezien de geringe omvang van het aantal woningen op de woningbouwlocaties is het vanuit financieel oogpunt niet wenselijk om een overdrachtsbeperkende maatregel te treffen.

De beoogde woningen, waarbij de voorkeurswaarde van 55 dB wordt overschreden, moeten aan de geluidsnormen van het Bouwbesluit voldoen en zullen derhalve worden voorzien van de aanvullende geluidwerende gevelmaatregelen. Het treffen van geluidwerende gevelvoorzieningen is technisch en financieel haalbaar.

Cumulatie van geluid

In het akoestisch onderzoek is de gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van spoorwegverkeerslawaai en wegverkeerslawaai berekend.

De in het Reken- en Meetvoorschrift opgenomen rekenmethode voor het cumulatieve geluidsniveau houdt alleen rekening met bronnen waarvan de voorkeurswaarde wordt overschreden. De gecumuleerde geluidsbelasting is ten hoogste 63 dB.

Het wegverkeerslawaai ten gevolge van de Rijksweg A20 is de bepalende geluidbron.

De gecumuleerde geluidsbelasting leidt niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ontheffingsbeleid

Op basis van het Ontheffingsbeleid zou elke woning voorzien moeten zijn van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte en wordt nagestreefd om het aantal geluidgehinderden in Rotterdam te verminderen. De woningen zijn allen voorzien van een geluidluwe gevel en buitenruimte.

Conclusie

Voor weg- en spoorwegverkeerslawaai blijkt het niet mogelijk met bron- en/of overdrachtsmaatregelen de geluidsbelasting tot de voorkeurswaarde, 48 dB respectievelijk 55 dB, te reduceren.

Zienswijzen

Het voornemen tot het nemen van een besluit hogere waarden is in alle edities van Rotterdam Bericht van week 8 (2009) gepubliceerd. Het ontwerpbesluit hogere waarden met de bijbehorende stukken heeft met ingang van 20 februari 2009 tot en met 2 april 2009 ter inzage gelegen.

Aan belanghebbenden is de gelegenheid geboden om gedurende zes weken mondeling en/of schriftelijk zienswijzen in te dienen.

In de periode van ter inzage legging is 1 zienswijze ontvangen van de heer Verhoek.

Uit de ingebrachte zienswijze blijkt niet dat de heer Verhoek rechtstreeks bij dit besluit betrokken is. De heer Verhoek is geen (toekomstige) eigenaar, anderszins zakelijke gerechtigde of gebruiker van een woning waarvoor de hogere grenswaarde wordt vastgesteld. Het belang van de inbrenger van de zienswijze is niet rechtstreeks bij dit besluit betrokken en dus wordt meneer niet als belanghebbende aangemerkt. De ingebrachte zienswijze wordt niet-ontvankelijk verklaard.

Ambtshalve is inhoudelijk naar de zienswijze gekeken, hierbij is gebleken dat de zienswijze van de heer Verhoek gericht is tegen een mogelijke uitbreiding van de A16. Gelet op het feit dat de zienswijze niet gericht is tegen het onderhavige besluit is de zienswijze ongegrond.



Gemeente Rotterdam

Gemeentewerken

Beroep

Onderhavig besluit tot het vaststellen van hogere waarden wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Gedurende zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld door:

- degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit;
- de adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de gelegenheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit;
- degenen die bedenkingen hebben tegen wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn aangebracht;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

Het beroepschrift moet in tweevoud worden gezonden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Het besluit wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij voor deze datum een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Het verzoek moet worden gericht aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In dat geval wordt het besluit niet van kracht voordat op het verzoek is beslist.

Voor het indienen van een beroepschrift en/of een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

Andere wettelijke regelingen

Het onderhavige besluit betreft ontheffing op grond van de Wet geluidhinder. Dit besluit laat onverlet dat er voor realisering van het bouwplan mogelijk rekening gehouden dient te worden met andere wettelijke bepalingen.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTERS EN WETHOUDERS VAN ROTTERDAM
(voor deze)

- 8 SEP. 2009

DE ALGEMEEN DIRECTEUR VAN GEMEENTEWERKEN,

Drs. H. van Smaalen
Directeur Bijzondere Diensten

Afschrift

Een afschrift van dit besluit wordt verzonden naar:

- RWS, Dienst Zuid-Holland, Postbus 556, 3000 AN Rotterdam
- Prorail, Regio Randstad Zuid, Postbus 2625, 3000 CP Rotterdam
- De heer A. Verhoek, Zernikeplaats 306, 3068 ZS Rotterdam

Besluit

Gelet op artikel 83, lid 5 en lid 6 en 110a van de Wet geluidhinder besluiten Burgemeester en Wethouders van Rotterdam voor het ontwerpbestemmingsplan 'Ommoord buiten de Ring', woningen" de hogere waarden vanwege wegverkeerslawaaï als volgt vast te stellen.

Lokatie	Aantal woningen	Zoneplichtige weg	Hogere waarde in dB
Moerasdoorn	32 (max. 4 bouwlagen)	Rijksweg A20	56
		President Rooseveltweg	56
Pijpbloem	32 (max. 4 bouwlagen)	Rijksweg A20	60
Kamgras	32 (max. 4 bouwlagen)	Rijksweg A20	58
Brongras	32 (max. 4 bouwlagen)	Rijksweg A20	57
		Prins Alexanderlaan	52
Heidekruid	32 (max. 4 bouwlagen)	Rijksweg A20	57
Goudkruid	32 (max. 4 bouwlagen)	Rijksweg A20	57
Distelbuurt	3 ^{de} bouwlaag (max. bouwhoogte 9 meter)	Rijksweg A20	60
Doomenbuurt	3 ^{de} bouwlaag (max. bouwhoogte 10 meter)	Rijksweg A20	57
		President Rooseveltweg	56

Gelet op artikel 107 en 110a van de Wet geluidhinder besluiten Burgemeester en Wethouders van Rotterdam voor het ontwerpbestemmingsplan 'Ommoord buiten de Ring' de hogere waarden vanwege spoorwegverkeerslawaaï als volgt vast te stellen.

Lokatie	Aantal woningen	Zoneplichtige spoorweg	Hogere waarde in dB
Pijpbloem	32 (max. 4 bouwlagen)	Railtraject 600/601	58
Kamgras	32 (max. 4 bouwlagen)	Railtraject 600/601	59
Brongras	32 (max. 4 bouwlagen)	Railtraject 600/601	57
Heidekruid	32 (max. 4 bouwlagen)	Railtraject 600/601	56
Distelbuurt	3 ^{de} bouwlaag (max. bouwhoogte 9 meter)	Railtraject 600/601	60
Doomenbuurt	3 ^{de} bouwlaag (max. bouwhoogte 10 meter)	Railtraject 600/601	58

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Aanbouw (uitbouw)

Een uitbreiding van het hoofdgebouw in één bouwlaag (hieronder wordt tevens een uitbouw begrepen).

1.2 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.3 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 Achtertuin

Tuingedeelte gelegen achter de achtergevel bouwgrens en de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde hiervan tot aan de zijergrens.

1.5 Archeologische deskundige

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) of een andere door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige.

1.6 Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.7 Bebouwingsgrens

Op de plankaart aangegeven lijn welke niet door bebouwing mag worden overschreden (behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn of kunnen worden toegestaan).

1.8 Bebouwingspercentage

Een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak van een bouwperceel door gebouwen mag worden ingenomen.

1.9 Bedrijven

De bedrijven genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels.

1.10 Belhuis

Een inrichting waarvan de bedrijfsvoering onder welke benaming dan ook is gericht op het ter plaatse tegen betaling bieden van gelegenheid tot elektronische berichtenuitwisseling in de vorm van telefonie of door middel van toegang tot het internet. Een op de openbare weg geplaatste telefooncel wordt hier niet onder begrepen.

1.11 Beperkt kwetsbare objecten:

- a. woningen, kantoorgebouwen, hotels, restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover deze objecten niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- b. sporthallen, zwembaden, speeltuinen;
- c. sport- en kampeertuinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- d. andere objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin

doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;

- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.12 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.13 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0599BP00561.

1.14 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bijgebouw

Vrijstaand gebouw dat door constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan een hoofdgebouw gelegen op hetzelfde perceel.

1.16 Bijzondere objecten

- a. bejaardentehuizen en verpleeginrichtingen (zoals ziekenhuizen en sanatoria);
- b. scholen en winkelcentra;
- c. hotels en kantoorgebouwen, bestemd voor meer dan 50 personen;
- d. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals computer- en telefooncentrales, gebouwen met vluchtleidingsapparatuur
- e. objecten die door secundaire effecten een verhoogd risico met zich brengen, zoals bovengrondse installaties en opslagtanks voor brandbare, explosieve en/of giftige stoffen.

1.17 Bouwaanduidingen

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

1.18 Bouwblok

Een terrein dat blijkens de plankaart geheel of grotendeels door wegen, zoals bedoeld in dit bestemmingsplan, wordt begrensd en waarop ingevolge deze regels gebouwen zijn toegestaan.

1.19 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.20 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak c.q. een lijn welke niet door gebouwen mag worden overschreden.

1.21 Bouwlaag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, vliering, zolder, souterrain, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als een afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw breder is dan tweederde van de pandbreedte, wordt dit als een aparte bouwlaag geteld.

NB: onder het "theoretisch profiel van een kap" wordt verstaan de ruimte binnen een kap met schuine zijden waarvan de hellingshoek tenminste 20 en maximaal 60 graden bedraagt.

1.22 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.23 Bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.24 Bouwverordening

Bouwverordening Rotterdam 1993, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.25 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.26 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.27 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

Het vloeroppervlak van een bouwwerk, inclusief de niet direct voor het hoofddoel bruikbare ruimten (bijvoorbeeld bij een productiebedrijf of winkel, de magazijn-, expeditie-, kantoorruimten). Gebouwde parkeervoorzieningen worden niet tot het b.v.o. gerekend.

1.28 Dakterras

Een bouwkundige voorziening op het platte dak van een woning dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een hekwerk zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit.

1.29 Dakvoet

Laagste punt van een schuin dak.

1.30 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.31 Dove gevel

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede,
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits deze niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

In dit verband wordt onder een geluidsgevoelige ruimte verstaan een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon- of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van tenminste 11 m².

1.32 Erf

Terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen, waterlopen en bouwwerken van lichte constructie (carports, slagbomen, fietsenstallingen e.d.).

1.33 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.34 Geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder)

Hieronder worden verstaan : woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagendplaatsen.

1.35 Gestapelde woningen

Woningen, gestapeld met woningen (soms ook gestapeld met andere functies, welke dan in de bestemmingsomschrijving vermeld dienen te zijn).

1.36 Gevaarlijke stoffen

Stoffen of preparaten die krachtens het Besluit verpakking en aanduiding milieugevaarlijke stoffen en preparaten zijn ingedeeld in een categorie als bedoeld in artikel 34, tweede lid van de Wet milieugevaarlijke stoffen, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.37 Grondgebonden woningen

Woningen met een eigen tuin.

1.38 Hoofdgebouw

Gebouw dat door zijn constructie en/of afmeting als dominant is aan te merken ten opzichte van de bijbehorende bijgebouwen gelegen op hetzelfde perceel.

1.39 Horeca

Inrichtingen welke bedrijfsmatig logies verschaffen, dranken en spijzen voor gebruik ter plaatse verstrekken, incl. afhaalcentra.

1.40 Kantoren

Gebouwen (c.q. deel van gebouwen) ten behoeve van het verrichten van werkzaamheden van administratieve aard.

1.41 Kap

Een afdekking van een gebouw met schuine zijden waarbij de hellingshoek tenminste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt.

1.42 Kwetsbare objecten

- a. woningen, met uitzondering van:
 1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
 2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een b.v.o. van meer dan 1500 m² per object;
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk b.v.o. meer

- dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal b.v.o. van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.43 Laagbouw woningen

Woningen, niet gestapeld met woningen of andere functies. Woonwagens c.q. woonwagenstandplaatsen worden niet hieronder begrepen.

1.44 Maaiveld

De hoogte van het terrein nadat het gereed gemaakt is voor bebouwing.

1.45 Maatschappelijk

Voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening.

1.46 Milieudeskundige

De directeur van de Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond of de daarvoor in de plaats tredende instantie.

1.47 NAP

Normaal Amsterdams Peil

1.48 Oorspronkelijke zij- resp. achtergevel

De zij- resp. achtergevel van een gebouw op het tijdstip van eerste oplevering van het gebouw.

1.49 Openbaar nutsvoorzieningen

Op het openbaar leidingen net aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, electriciteitsdistributie, blokverwarming, (riool)gemalen.

Overige objecten

- a. een sporthal of een zwembad;
- b. een weidewinkel;
- c. een hotel, een kantoor- of bedrijfsgebouw, niet vallend onder de categorie bijzondere objecten;
- d. een schuur, opslagplaats, dierenverblijf, zomerhuisje, kas, weg en dergelijke;
- e. andere, met de bovengenoemde vergelijkbare objecten.

1.50 Peil (straat-)

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst : de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang, na voltooiing van de aanleg van dat terrein.

Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

1.51 Plan

het bestemmingsplan Ommoord buiten de ring van de gemeente Rotterdam.

1.52 Praktijkruimte/Atelier

Een werkruimte voor de uitoefening van medische, paramedische, administratieve, of daarmee gelijk te stellen beroepen of werkzaamheden, dan wel een werkruimte ten behoeve van een kunstenaar.

1.53 Rijbaan

Elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte, met uitzondering van (brom)fietspaden.

1.54 Rijstrook

Gedeelte van de rijbaan van een weg (welke door middel van doorgetrokken of onderbroken strepen gemarkeerd is,) van zodanige breedte dat bestuurders van motorvoertuigen op meer dan twee wielen daarvan gebruik kunnen maken.

1.55 Sneltram

Metro bovengronds

1.56 Souterrain

Een gebruikruimte in een gebouw, welke ruimte voor andere doeleinden dan wonen wordt gebruikt en zich gedeeltelijk ondergronds bevindt.

1.57 Straatmeubilair

Voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken, plantenbakken e.d.

1.58 Tuin

Terrein ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen, met de daarbij behorende verharding (paden, terrassen) en vijvers en dat in overwegende mate niet voor bebouwing in aanmerking komt.

1.59 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.60 Water

Waterlopen (sloten, singels, vijvers e.d.) ten behoeve van de waterberging, alsmede de aan- en afvoer van oppervlaktewater.

1.61 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.62 Wet ruimtelijke ordening

De wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.63 Winkel

Detailhandelsvestiging en/of daarmee vergelijkbare vestiging voor de verrichting van diensten aan of ten behoeve van particulier c.q. eindconsument. Een belhuis wordt hier niet onder begrepen.

1.64 Woningwet

De Woningwet zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.65 Zijtuin

Tuingedeelte gelegen tussen de denkbeeldige lijnen getrokken in het verlengde van de voor- en achtergevel bouwgrenzen.

Artikel 2 wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.

2.6 de breedte van een gebouw

van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

2.7 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelsgrens is gelegen, haaks op de perceelsgrens.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, ontsluitingswegen en -paden en waterlopen, alsmede voorzieningen ten dienste van waterhuishouding, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen, duikers en gemalen, alsmede activiteiten in het kader van onderhoud, inrichting en beheer waaronder baggerwerkzaamheden;
- b. "Waarde - Archeologie" en "Waterstaat - Waterkering", voorzover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

3.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende gebouwen worden gebouwd met inachtneming van hetgeen op de plankaart is weergegeven.
- b. Voorzover deze gronden samenvallen met dubbelbestemmingen als bedoeld in 3.1, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing.
- c. Voor het bouwen van de in sub a. bedoelde gebouwen en bouwwerken geldt dat het maximum bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan het percentage vermeld op de plankaart, terwijl de nokhoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bouwwerken, opslag- en werkterreinen ten behoeve van bedrijven, welke zijn vermeld in de categorieën 1 t/m 3.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, met dien verstande dat inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder zijn uitgesloten, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen;
- b. "Waarde - Archeologie" en "Waterstaat - Waterkering", voorzover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen;
- c. Tevens zijn toegestaan:
 1. detailhandel in keukens ter plaatse van de aanduiding "detailhandel in keukens toegestaan";
 2. een kantoor ter plaatse van de aanduiding "kantoor toegestaan".

4.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.
- b. Voorzover deze gronden samenvallen met de dubbelbestemmingen als bedoeld in lid 4.1, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing

4.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde bedrijven, die daarmee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen. Alvorens de ontheffing te kunnen verlenen dient de aanvrager van de ontheffing aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de milieudeskundige te overleggen.

Artikel 5 Bedrijf - Grond- en slibbank

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf - Grond- en slibbank" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. opslagterreinen, bouwwerken, werkterreinen en voorzieningen als een weegbrug en een spoelplaats ten behoeve van een grond- en slibbank, ontsluitingswegen en - paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen;
- b. "Waarde - Archeologie" en "Waterstaat - Waterstaatkundige functie ", voor zover deze gronden op plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

5.2 Bouwregels

1. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende gebouwen en bouwwerken - geen gebouwen zijnde - worden gebouwd, te weten:
 - a. een kantoor/kantine inclusief sanitaire voorzieningen;
 - b. terreinafscheidingen en lichtmasten.
- c. Voorzover deze gronden samenvallen met de dubbelbestemmingen zoals bedoeld in lid 5.1, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf - Nutsvoorziening" aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van de gas-, water-, electriciteitsdistributie, alsmede gemalen met de daarbij behorende ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en erven.
- b. "Waarde - Archeologie" , "Waterstaat - Waterkering" en "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

6.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken wordne gebouwd.
- b. Voorzover deze gronden samenvallen met de dubbelbestemmingen zoals bedoeld in lid 6.1, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing

Artikel 7 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een inrichting voor de verkoop van motorbrandstoffen - zonder LPG -, en autowasvoorziening, met de daarbij behorende boven- en ondergrondse voorzieningen, erven en in- en uitritten, alsmede uitsluitend in combinatie hiermee, voor overige detailhandel met een b.v.o. van ten hoogste 125 m²;
- b. "Waarde - Archeologie" en "Waterstaat - Waterkering", voorzover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

7.2 Bouwregels

1. Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken en installaties ten dienste van de in dat lid gegeven bestemming worden gebouwd.
- c. Voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming als bedoeld in lid 7.1, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing

Artikel 8 Gemengd

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- d. kantoren, zowel met als zonder baliefunctie, met een b.v.o. van ten hoogste 500 m² per vestiging;
- e. bedrijven;
- f. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van 'geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen', zoals bedoeld in artikel 1.33;
- g. berg- en stallingsruimten, alsmede tuinen, parkeerplaatsen, ontsluitingswegen en -paden.
- h. "Waarde - Archeologie", voorzover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen;
- i. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel in auto's" resp. "winkel" is bedoelde detailhandel toegestaan.

8.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van hetgeen op de plankaart is weergegeven.
- b. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de categorieën 1 t/m 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij deze regels;
- c. Het gezamenlijke b.v.o. van winkels (exclusief detailhandel in auto's) mag ten hoogste 1600 m² bedragen.
- d. Voorzover deze gronden samenvallen met de dubbelbestemmingen als bedoeld in lid 8.1, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing

8.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 8.2 sub b., ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde bedrijven, die daarmee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen. Alvorens de ontheffing te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de ontheffing aan burgemeester en wethouders een schriftelijke advies van de milieudeskundige te overleggen.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. park, plantsoen, openbare nutvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen, speelgelegenheden, ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, fiets en voetpaden en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- b. "Waarde - Archeologie" , "Waterstaat - Waterkering" en "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" , voorzover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen;
- c. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

9.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, speelelementen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, openbare nutsvoorzieningen, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard zoals een brug, een duiker.
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.
- c. Voorzover deze gronden samenvallen met de dubbelbestemmingen als bedoeld in lid 9.1 , is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing

9.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 9.2 sub a. voor de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen van geringe omvang -niet zijnde verkooppunten voor motorbrandstoffen- zoals een kiosk, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 60 m³.

Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bouwwerken, waarin horeca alsmede een party- en bowlingcentrum zijn toegestaan, met de daarbijbehorende tuinen, erven en parkeerplaatsen;
- b. "Waarde - Archeologie" , "Waterstaat - Waterkering" en "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", voorzover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

10.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van hetgeen op de plankaart is weergegeven.
- b. De maximum goothoogte bedraagt 4 meter.
- c. Voorzover deze gronden samenvallen met de dubbelbestemmingen als bedoeld in lid 10.1, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing

10.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 10.2 voor de bouw van een dienstwoning per instelling, indien het goed functioneren van de desbetreffende instelling zulks vordert en voorts met dien verstande, dat:

- a. de inhoud van een zodanige dienstwoning niet meer mag bedragen dan 450 m³;
- b. de dienstwoning c.q. het gebouw waarvan zij deel uitmaakt, rechtstreeks vanaf de weg toegankelijk moet zijn.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bouwwerken ten dienste van sociale, culturele, medische, educatieve, recreatieve of levensbeschouwelijke voorzieningen, dan wel ten behoeve van de openbare dienst, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, erven, tuinen, groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen;
- b. "Waarde - Archeologie", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen;

met dien verstande dat op gronden welke nader aangeduid zijn als "Mv.a" geen 'geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen' zoals bedoeld in artikel 1.34 zijn toegestaan.

11.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van hetgeen op de plankaart is weergegeven.
- b. Voorzover deze gronden samenvallen met de dubbelbestemmingen als bedoeld in lid 11.1, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing
- c. De gronden nader aangeduid met de letter "A" mogen voor maximaal 30% bebouwd worden. Als gekozen wordt voor bebouwing op bouwvlak "A", is op bouwvlak "B" geen bebouwing toegestaan.
- d. De gronden nader aangeduid met de letter "B" mogen voor maximaal 30% bebouwd worden. Als gekozen wordt voor bebouwing op bouwvlak "B", is op bouwvlak "A" geen bebouwing toegestaan.

Artikel 12 Recreatie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bouwwerken ten dienste van recreatie met de daarbij behorende terreinen, speel- en sportvoorzieningen, schoolwerktuinen, park, ligweiden, een kinderboerderij, voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, erven, ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden, beschoeiingen;
- b. "Waarde - Archeologie", "Leiding - Leidingstrook" , "Waterstaat - Waterkering" en "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", voorzover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen;
- c. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding, is tevens horeca toegestaan, met een b.v.o. van ten hoogste 100 m² per vestiging.

12.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, te weten:
 1. gebouwen , met dien verstande, dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen;
 2. bouwwerken - geen gebouwen zijnde, zoals van waterbouwkundige aard, als een brug, een duiker, een steiger en een vlonder.
- b. Voorzover deze gronden samenvallen met de dubbelbestemmingen als bedoeld in lid 12.1, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. tuin, met de daarbij behorende paden en waterpartijen;
 - b. "Waarde - Archeologie" , "Waterstaat - Waterkering" en "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
 - c. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming
2. Parkeren is niet toegestaan in tuinen bij aaneengesloten woningbouw en een kavelbreedte kleiner dan en gelijk aan 8 meter, met dien verstande dat:
 - a. het bereiken via de tuin van een garage dan wel een in pandige parkeervoorziening is toegestaan;
 - b. parkeren in geval van medische noodzaak wel is toegestaan;
 - c. parkeren in geval van zogenaamde 'drive-in woningen' wel is toegestaan.

13.2 Ontheffing parkeren

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid 1, sublid 2, ten behoeve van het toelaten van parkeren in de tuin indien:
 - a. het tuinparkeren stedenbouwkundig geen afbreuk doet aan de kwaliteit van de woonomgeving, en;
 - b. het tuinparkeren bijdraagt aan het oplossen van het parkeerprobleem in een straat/buurt.
2. Parkeren is toegestaan in tuinen bij een kavelbreedte groter dan 8 m, met dien verstande dat:
 - a. op de kavel een tuin met een breedte van minimaal 5,5 m resteert, en
 - b. het parkeren niet meer dan 50% van de breedte van de kavel in beslag neemt.

13.3 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde in lid 13.1.1 geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede zijn bestemd voor de ingevolge de aangrenzende bestemming toegelaten doeleinden in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijke) met een diepte van te hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,2 meter boven maaiveld.
2. Op de in het eerste lid, sublid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd:
 - a. een aanbouw aan de achtergevel in een bouwlaag van ten hoogste 3 m diep, mits een achtertuin met een diepte van tenminste 9 m resteert;
 - b. een aanbouw in de zijtuin, met een breedte van ten hoogste 3 m en ten minste 1 m terugliggend ten opzichte van de voorgevelbebouwingsgrens;
 - c. een bijgebouw in de achtertuin, met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m en een oppervlakte van ten hoogste:
 - 10 m² in een achtertuin met een oppervlakte van niet meer dan 120 m²;
 - 12 m² in een achtertuin met een oppervlakte van meer dan 120 m² doch niet meer dan 240 m²;
 - 20 m² in een achtertuin met een oppervlakte van meer dan 240 m²;
 - d. daar waar de gronden mede zijn bestemd voor "Waterstaat - Waterkering" als bedoeld in het eerste lid onder a, tevens de ingevolge die bestemming toegestane bouwwerken.
3. In afwijking van het bepaalde in 13.3.2 onder a. t/m c. geldt dat ten aanzien van in onderhavige bestemming tuinen gelegen aan de Bergse Linker Rottekade (zijnde het lint nabij de meest noordelijke

plangrens) aan- en bijgebouwen niet zijn toegestaan.

4.

a. In aanvulling op het bepaalde in lid 3, sublid 2 geldt dat ten hoogste 50% van de totale oppervlakte van de oorspronkelijke zij- en achtertuin door aan- en/of bijgebouwen mag worden ingenomen.

b. De bouwhoogte van de aanbouwen als bedoeld in lid 3, sublid 2 onder a t/m c mag het vloerniveau van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met niet meer dan 0,25 meter overschrijden.

c. Op de aanbouwen en bijgebouwen als bedoeld in lid 3, sublid 2 onder a t/m c zijn geen dakterrassen toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding "terrassen toegestaan".

5. Indien en voorzover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid, sublid 1 onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen terzake is bepaald.

Artikel 14 Tuin 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, aangewezen voor "Tuin 2", zijn bestemd voor:

- a. tuin, met de daarbij behorende paden en waterpartijen;
- b. "Waarde - Archeologie" en "Waterstaat - Waterkering", voorzover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

2. Parkeren is niet toegestaan in tuinen bij aaneengesloten woningbouw en een kavelbreedte kleiner dan en gelijk aan 8 meter, met dien verstande dat:

- a. het bereiken via de tuin van een garage dan wel een in pandige parkeervoorziening is toegestaan;
- b. parkeren in geval van medische noodzaak wel is toegestaan;
- c. parkeren in geval van zogenaamde 'drive-in-woningen' wel is toegestaan.

14.2 Ontheffing van parkeren

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder lid 1, sublid 2 ten behoeve van het toelaten van parkeren in de tuin indien:

- a. het tuinparkeren stedenbouwkundig geen afbreuk doet aan de kwaliteit van de woonomgeving, en
- b. het tuinparkeren bijdraagt aan het oplossen van het parkeerprobleem in een straat/buurt.

2. Parkeren is toegestaan in tuinen bij een kavelbreedte groter dan 8 meter, met dien verstande dat:

- a. op de kavel een tuin met een breedte van minimaal 5,5 meter resteert, en
- b. het parkeren niet meer dan 50 % van de breedte van de kavel in beslag neemt.

14.3 Bouwregels

- a. Op de in lid 14.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.
- b. In afwijking van het genoemde onder a. is een berging voor de voorgevelbebouwingsgrens in de voortuin toegestaan met dien verstande dat:
 1. de berging een losstaand bijgebouw betreft;
 2. de maximale oppervlakte 6 m² bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 2,50 meter boven peil bedraagt;
 4. de horizontale afmeting, gemeten in de richting evenwijdig aan de voorgevel van de woning, maximaal 3 meter bedraagt;
 5. de bouwhoogte maximaal 2,50 meter boven peil bedraagt, dan wel indien de garage of carport tegen de woning is aangebouwd en de bouwhoogte het vloerniveau van de eerste verdieping van de woning niet overschrijdt;
 6. de horizontale afmeting, gemeten in de richting evenwijdig aan de voorgevel van de woning, maximaal 3 meter bedraagt;

Artikel 15 Verkeer - Erf

15.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, aangewezen voor "Verkeer - Erf", zijn bestemd voor:

- a. erf en tuin, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en paden, parkeerplaatsen en waterlopen;
- b. "Waarde - Archeologie " , "Leiding - Leidingstrook" en "Waterstaat - Waterkering", "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen;
- c. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

15.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 15.1, sublid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken - geen gebouwen zijnde - worden gebouwd, als een pergola of een keermuur.
- b. uitstekende delen aan gebouwen, mits niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.
- c. Voorzover deze gronden samenvallen met de dubbelbestemmingen als bedoeld in lid 15.1, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing .

Artikel 16 Verkeer - Sneltram

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Sneltram' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van het metroverkeer, zoals spoorbanen met bovenleidingen, seinpalen en overwegbomen, met de daarbij behorende kunstwerken, als viaducten, bruggen en duikers;
- b. geluidswerende voorzieningen;
- c. "Waarde - Archeologie" , "Waterstaat - Waterkering", "Waterstaat - Waterstaatkundige functie " , voorzover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

16.2 Bouwregels

Op de de in lid 16.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. de in het eerste lid bedoelde kunstwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als straatmeubilair, verfraaiingselementen, reclameinrichtingen, geluidsschermen, alsmede voor de functionering van het metroverkeer noodzakelijke bouwwerken.
- c. Voorzover deze gronden samenvallen met de dubbelbestemmingen als bedoeld in lid 16.1, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing

16.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 16.2 voor het bouwen van krachtens het eerste lid onder c. toegestane bebouwing, mits de belangen van het metroverkeer niet worden geschaad. Alvorens de ontheffing te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de ontheffing aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de metrobeheerder te overleggen.

Artikel 17 Verkeer - Verblijfsgebied

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeers- en verblijfsruimte, te weten:
 1. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen;
 2. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen;
- b. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. uitstekende delen aan gebouwen, welke toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- e. "Waarde - Archeologie" en "Waterstaat - Waterkering", "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", voorzover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

17.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 17.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, speelelementen, fietsbergingen, reclame inrichtingen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, openbare nutsvoorzieningen, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard als een brug, een duiker;
- b. uitstekende delen aan gebouwen, mits niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. Voorzover deze gronden samenvallen met de dubbelbestemmingen als bedoeld in lid 17.1, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing

17.3 Ontheffing van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 17.2 onder a. voor de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen van geringe omvang - niet zijnde verkooppunten voor motorbrandstoffen- zoals een kiosk, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 60 m³.

Artikel 18 Verkeer - Wegverkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Wegverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten, bruggen, duikers;
- b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
- c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. "Waarde - Archeologie" en "Waterstaat - Waterkering", "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", voorzover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

18.2 Bouwregels

Op de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. de in het eerste lid bedoelde kunstwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als portalen ten behoeve van de bewegwijzering, straatmeubilair, verfraaiingselementen, reclame-inrichtingen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, openbare nutsvoorzieningen, geluidsschermen en andere voorzieningen ter beperking van geluidshinder veroorzaakt door het wegverkeer, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard als een brug, een duiker;
- c. Voorzover deze gronden samenvallen met de dubbelbestemmingen als bedoeld in lid 18.1, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing

18.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 18.2 voor de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen van geringe omvang niet zijnde verkooppunten voor motorbrandstoffen, zoals een kiosk, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 60 m³.

Artikel 19 Water

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- a. singels en waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding van het omliggende gebied, met de daarbij behorende voorzieningen als taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- b. "Waarde - Archeologie" en "Waterstaat - Waterkering", "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", voorzover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
- c. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding, is tevens een gemaal toegestaan.

19.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 19.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige en/of recreatieve aard worden gebouwd, als een brug, een duiker, een stijger, een vlonder.
- b. Voorzover deze gronden samenvallen met de dubbelbestemmingen als bedoeld in lid 19.1, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing

Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, aangewezen voor "Wonen", zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen;
- b. "Waterstaat - Waterkering" , "Waarde - Archeologie" en "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor toegestaan' (Struikheide 54), is tevens op de begane grond een kantoor toegestaan met een b.v.o. van maximaal 84 m2.;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" (ter plaatse van hierna genoemde adressen), zijn tevens maatschappelijke voorzieningen toegestaan - met uitzondering van 'geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen' - met dien verstande dat zodra het gebruik als maatschappelijke voorziening is vervangen door gebruik als woning, de maatschappelijke voorziening niet langer is toegestaan :
 1. Dennekruid 196 met een b.v.o. van maximaal 139 m2 (praktijk voor huisartsen);
 2. Dopheide 23 en 25 met een b.v.o. van maximaal 338 m2 (Boddaertcentrum, naschoolse dagbehandeling);
 3. Sierbloem 5 (praktijk voor fysiotherapie).

20.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 20.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. voor de gronden aan de Bergse Linker Rottekade, met uitzondering van de gronden gelegen aan de Bergse Linker Rottekade 390/391, 450 en 451, geldt specifiek dat per bestemmingsvlek één woning (met aanbouwen) is toegestaan met een b.v.o. van maximaal 120 m2, bestaande uit één bouwlaag met kap;
- c. ter plaatse van de aanduiding "terrassen toegestaan", zijn tevens dakterrassen toegestaan. Teruggiggende dakterrassen die volledig binnen de bebouwing vallen, waaronder een zogenaamde 'loggia', zijn eveneens toegestaan.
- d. Voorzover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in lid 20.1, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing

20.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen zoals bedoeld in lid 20.1 mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- d. de woonfunctie van de desbetreffende woning (hoofdgebouw) in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning wordt gebruikt voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten;
- e. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
- f. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en/of repareren van motorvoertuigen;
- g. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het betreft detailhandelsactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.

Artikel 21 Wonen - Bergingen

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Bergingen' aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- a. gebouwen, dienend voor berging voor huishoudelijke doeleinden;
- b. "Waarde - Archeologie" en "Waterstaat - Waterkering", voorzover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen

21.2 Bouwregels

- a. De maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter.
- b. Voorzover deze gronden samenvallen met de dubbelbestemmingen als bedoeld in lid 21.1, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing

Artikel 22 Wonen - Bijzonder woongebouw

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Bijzonder woongebouw' aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten dienste van:
 1. bewoning en zorgverlening met bijbehorende voorzieningen, zoals gemeenschappelijke recreatieruimten, dagverblijven, keuken- en horecafaciliteiten, verpleegruimten en dergelijke;
 2. een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden;
 3. een verkoopruimte met een oppervlakte van ten hoogste 75 m² per gebouw;

met de daarbij behorende ontsluitingswegen en paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, erven, tuinen, waterpartijen en waterlopen.

- b. "Waarde - Archeologie" en "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

22.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 22.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van hetgeen op de plankaart is weergegeven.
- b. Voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming als bedoeld in lid 22.1, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing

22.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen zoals bedoeld in lid 22.1 mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie van de desbetreffende woning (hoofdgebouw) in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning wordt gebruikt voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten;
- b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en/of repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het betreft detailhandelsactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.

Artikel 23 Wonen - Garages

23.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, aangewezen voor "Wonen - Garages", zijn bestemd voor:

- a. gebouwen, dienend voor de stalling van personenauto's, motorrijwielen en (brom)fietsen en voor berging voor huishoudelijke doeleinden;
- b. "Waarde - Archeologie ", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

23.2 Bouwregels

- a. De hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- b. Voorzover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in lid 23.1, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing

Artikel 24 Woongebied

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. nutsvoorziening (voorzieningen van openbaar nut);
- c. groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden;
- d. 'Waarde - Archeologie' , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

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

24.2.2 Medebestemming

Voorzover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

24.2.3 Bebouwingsnormen

Voor het bouwvlak, nader aangeduid met de letter "A" geldt dat:

- a. niet meer dan 28 grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- b. de maximum goothoogte niet meer dan 6 meter bedraagt;
- c. een nutsvoorziening - al dan niet inpandig - niet meer dan 60 m³ mag innemen;
- d. voor gronden welke als tuin zullen fungeren behorende bij grondgebonden woningen, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in artikel 'Tuin' van overeenkomstige toepassing;
- e. voor gronden welke als ontsluitingswegen en -paden, resp. groen en water zullen fungeren, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in resp. de artikelen 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Groen' en 'Water' van overeenkomstige toepassing;
- f. ter plaatse van de aanduiding "zichtlijn" tussen Rijstgras en Kamgras, is een onbebouwde zone met een minimum breedte van 8 meter.

Voor het bouwvlak, nader aangeduid met de letter "B" geldt dat:

- a. niet meer dan 44 gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b. de maximum bouwhoogte niet meer dan 11 meter bedraagt;
- c. de woningen plat dienen te worden afgedekt;
- d. een nutsvoorziening - al dan niet inpandig - niet meer dan 60 m³ mag innemen;
- e. voor gronden welke als tuin zullen fungeren behorende bij grondgebonden woningen, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in artikel 'Tuin' van overeenkomstige toepassing;
- f. voor gronden welke als ontsluitingswegen en -paden, resp. groen en water zullen fungeren, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in resp. de artikelen 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Groen' en 'Water' van overeenkomstige toepassing.

24.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;

- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

Artikel 25 Leiding - Leidingstrook

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Leidingstrook" aangewezen gronden zijn , behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor :

- a. een ondergrondse hoogspanningsverbinding, voor zover de gronden op de plankaart nader zijn aangeduid met '1';
- b. een ondergrondse rioolwaterpersleiding, met een druk van 1 bar en een diameter van 630 mm, voor zover de gronden op de plankaart nader zijn aangeduid met "2a" respectievelijk een diameter van 800 mm, voor zover de gronden op de plankaart nader zijn aangeduid met "2b";
- c. een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding met een diameter van 16 inch en een maximum druk van 40 bar, voor zover de gronden op de plankaart nader zijn aangeduid met "3"; met de daarbij behorende voorzieningen.

25.2 Bouwregels

Op de in lid 25.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 25.1 onder a, b, c bedoelde leidingen worden gebouwd.

25.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 25.2 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere bestemmingen dan "Leiding - Leidingstrook", mits de belangen van de leidingen niet worden geschaad. Alvorens de ontheffing te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de ontheffing aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de leidingbeheerder te overleggen. Burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing regels verbinden ter bescherming van de belangen van de betreffende leidingen.

25.4 Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 - a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen;
 - c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen en afgraven alsmede door ophogen;
 - d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - e. het verrichten van graafwerkzaamheden.

Een aanlegvergunning wordt verleend, indien daardoor het doelmatig functioneren van de leiding niet onevenredig wordt of kan worden aangetast. Alvorens de aanlegvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de leidingbeheerder te overleggen.

2. Het bepaalde in lid 25.4 is niet van toepassing op normale werkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavig gebied.

Artikel 26 Waarde - Archeologie

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

26.2 Bouwregeling

26.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om bouwvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 26.3.1.

26.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan bouwvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet de volgende regels verbinden :

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

26.3 Aanlegvergunning

26.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de hierna onder 26.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die :

- a. dieper reiken dan 0,50 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 100 m² beslaan (gebied A);
- b. een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan (gebied B);
- c. dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan (gebied C);

26.3.2 Vergunningsvereiste

Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden :

- a. groundbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. Het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

26.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het aanlegvergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

26.3.4 Vergunning

Aanlegvergunning wordt verleend, indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

26.3.5 Rapport archeologisch deskundige

Alvorens de aanlegvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.

26.3.6 Mogelijke voorwaarden

Aan een aanlegvergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 27 Waterstaat - Waterkering

27.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor "Waterstaat - Waterkering" aangewezen gronden zijn, zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering, met de daarbij behorende waterstaatswerken als taluds, glooiingen en onderhoudswegen, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals duikers, keerwanden en beschoeiingen;
- b. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding is tevens een gemaal toegestaan.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Verbod

Ter plaatse van de bestemming "Waterstaat - Waterkering", mag in afwijking van de bouwregeling voor de nadere voorkomend ebestemingen dan Waterstaat - waterkering, niet binnen bedoelde zone worden gebouwd.

27.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 27.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming "Waterstaat - Waterkering" en (vervangende nieuwbouw) van bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

27.3 Ontheffing

27.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 27.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemmingen dan "Waterstaat - Waterkering", mits het belang van d ewaterkering hierdoor niet wordt geschaad.

27.3.2 Advies

Alvorens ontheffing te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de dijkbeheerder, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan het ontheffingsbesluit ter bescherming van genoemd belang.

Artikel 28 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van een hoofdwatgang.

28.2 Bouwregels

Ter plaatse van de bestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie', mag in afwijking van de bouwregeling voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) dan 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' niet op bedoelde gronden worden gebouwd.

28.3 Ontheffing van de bouwregels

28.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 28.2 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie', mits het belang van de hoofdwatgang hierdoor niet wordt geschaad.

28.3.2 Advies

Alvorens ontheffing te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van het waterschap, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan het ontheffingsbesluit, ter bescherming van genoemd belang.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 29 Antidubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 30 Algemene bouwregels

30.1 Bebouwingsnormen

Op de voor bebouwing bestemde gronde dienen - onverminderd hetgeen daartoe in de desbetreffende regels is bepaald - de op de plankaart aangegeven bebouwingsnormen in acht genomen worden. Voor zover de desbetreffende gronden op de plankaart respectievelijk in de regels geen maximum bebouwingspercentage is bepaald, mogen deze gronden volledig worden gebouwd.

30.2 Goot-en nokhoogte

- a. Ter bepaling van de maximaal toegestane goothoogte van een gebouw, voor zover op de plankaart respectievelijk in de regels voor dit gebouw een maximaal toegelaten aantal bouwlagen is gegeven, dient als hoogte van een bouwlaag 3 meter worden aangenomen.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m boven de onder a. bedoelde goothoogte.

30.3 Afdekking van gebouwen

Ingeval noch de regels, noch de (analoge) verbeelding duidelijkheid verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

30.4 Dakkapellen

Dakkapellen op een kap zijn toegestaan, mits:

- a. de bovenzijde tenminste 0,50 m onder de nok (maximale bouwhoogte) blijft;
- b. de onderzijde tenminste 0,50 m boven de dakvoet blijft;
- c. de zijkant tenminste 0,50 m uit het hart van de woningscheidende wand of kopgevel blijft;
- d. de breedte van de dakkapel maximaal $\frac{2}{3}$ van de breedte van het pand bedraagt.

Artikel 31 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan:

Kleine bouwwerken

- a. voor de bouw van niet voor bewoning bestemde kleine bouwwerken van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes voor verkeersdiensten, transformatorgebouwtjes, verdeelkasten, gasdrukregel en meetstations, gemaalgebouwtjes, met dien verstande, dat de inhoud van een bouwwerk, als hier bedoeld, niet meer mag bedragen dan 60 m³;

Begrenzing weg(profiel), bouwblok, terrein

- b. indien op ondergeschikte punten een geringe afwijking in de begrenzing, het beloop of het profiel van een weg, de ligging of de vorm van een bouwblok of een terrein c.q. waterloop of de hoogte van een bouwwerk in het belang van het te verwachten verkeer, de volkshuisvesting en/of een behoorlijke bebouwing c.q. inrichting noodzakelijk is, dan wel de noodzaak daartoe bij uitzetting van het plan op het terrein blijkt, met dien verstande dat hierdoor de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;

Bouwhoogte, kap

- c. ten behoeve van overschrijding van de toegestane maximale bouwhoogte voor de bouw van een kap met grotere hellingshoeken, dan voortvloeit uit het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte, met dien verstande, dat de dakhellingen niet meer dan 60 graden mogen bedragen.

Hoogte, extra bouwlaag

- d. ten behoeve van het verhogen van het op de plankaart maximaal aantal toegestane bouwlagen met één bouwlaag, in gevallen waarin een sloop/nieuwbouwproject hiertoe aanleiding geeft en vanuit stedenbouwkundig oogpunt een verantwoorde aansluiting van de nieuwbouw op de aanliggende bestaande omgeving gewaarborgd is. Een en ander met dien verstande dat de ter zake toepasselijke milieuregelgeving niet wordt overschreden.

Hoogte, dakopbouwen

- e. ten behoeve van overschrijding van de toegestane maximale hoogte dan wel het toegestane maximale aantal bouwlagen met ten hoogste 3 m ten behoeve van dakopbouwen benodigd voor het functioneren van het bouwwerk, zoals liftschachten en lichtkoepels en ten behoeve van antennes voor mobiele telecommunicatie;

Hoogte, kaplaag

- f. voor de bouw van een kaplaag in de vorm van een kap, waarbij de schuine dakvlakken aansluiten op een borstwering, met dien verstande, dat:
 - I. de borstwering niet hoger mag zijn dan 1,5 m boven de vloer van de kaplaag;
 - II. de uitwendige hoogte van de nok niet meer mag bedragen dan 2,5 m boven de borstwering;
 - III. zich geen woonbebouwing mag bevinden of geprojecteerd mag zijn op een afstand van minder dan 30 m van - en loodrecht gemeten op - de voor- of achtergevel van het betreffende gebouw.

Artikel 32 Algemene wijzigingsregels

32.1 Parkeervoorzieningen

Ten behoeve van de realisatie van al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen. Een en ander met dien verstande dat:

- a. overeenstemming bestaat met milieuregelgeving;
- b. een goede verkeersafwikkeling gewaarborgd is; en
- c. realisatie van (gedeeltelijk) bovengrondse parkeervoorzieningen slechts is toegestaan indien realisatie van geheel ondergrondse parkeervoorzieningen financieel, stedenbouwkundig dan wel bouwtechnisch niet mogelijk is.

32.2 Wijzigingsbevoegdheid I

Ten behoeve van de realisatie van bedrijven, voor wat betreft het op de plankaart met grens 'wijzigingsbevoegdheid I' aangegeven gebied door het omzetten van de bestemmingen "Recreatie", "Leiding - Leidingstrook" en "Waarde - Archeologie" (gebied C) naar de bestemmingen "Bedrijf", "Leiding - Leidingstrook" en "Waarde - Archeologie" (Gebied C), met dien verstande dat:

- a. de hoogte van gebouwen ten hoogste 8 m mag bedragen;
- b. ten aanzien van het bebouwingspercentage het bepaalde op de plankaart geldt;
- c. de voorgevelrooilijn van de bebouwing gerealiseerd dient te worden in het verlengde van de naastgelegen bestemming 'bedrijven', tevens ;
- d. een besluit tot wijziging pas mag worden genomen als gebleken is dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie;

de economische uitvoerbaarheid is verzekerd; voor het overige zijn de bepalingen van "Artikel Bedrijf" van overeenkomstige toepassing.

32.3 Wijzigingsbevoegdheid II

Ten behoeve van de realisatie van woningen, maatschappelijke voorzieningen en tuin voor wat betreft de op de plankaart met grens 'wijzigingsbevoegdheid II' aangegeven gebieden door het omzetten van de bestemmingen "Wonen", "Tuin", "Verkeer - Verblijfsgebied", "Groen" en "Waarde - Archeologie" (Gebied C) naar de bestemmingen "Wonen", "Maatschappelijk", "Tuin", "Verkeer - Verblijfsgebied", "Groen" en "Waarde - Archeologie" (Gebied C). Een en ander met dien verstande dat per wijzigingslocatie:

- a. het aantal bouwlagen ten hoogste 3 mag bedragen, plat afgedekt, of 2 bouwlagen met kap;
- b. het aantal woningen maximaal 32 bedraagt;
- c. 'geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen' zoals bedoeld in artikel 1 niet zijn toegestaan;
- d. voor de maatschappelijke voorzieningen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. het gebruik voor maatschappelijke voorzieningen geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- f. een besluit tot wijziging pas mag worden genomen als gebleken is dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie;
- g. de economische uitvoerbaarheid is verzekerd;
- h. een watertoets is uitgevoerd.

32.4 Voorlopig bouw- en gebruiksverbod

Bouwen c.q. gebruik overeenkomstig het wijzigingsplan is slechts toegestaan op basis van een inwerking getreden wijzigingsplan.

32.4.1 Procedure

Alvorens een wijzigingsplan vast te stellen bieden burgemeester en wethouders belanghebbenden de gelegenheid zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan aan hun college kenbaar te maken door toepassing van het terzake bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening.

32.4.2 Aanvullende bevoegdheid burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de nieuwe bestemmingen nader te detailleren door middel van regels, alsmede aanduidingen en/of verklaringen op de plankaart binnen het kader van de wijzigingsregels zoals hierboven vermeld.

Artikel 33 Overige regels

33.1 Veiligheidscontour transportleidingen gevaarlijke stoffen

Om binnen de op de plankaart aangegeven zone 'toetsingsafstand transportleidingen gevaarlijke stoffen' de veiligheid van personen en goederen te waarborgen, geldt, onverminderd hetgeen in deze regels is bepaald ten aanzien van de voor de gronden geldende bestemmingen, het volgende:

- binnen een strook van 40 meter (toetsingsafstand) gemeten vanuit het hart van de ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding (zoals bedoeld in art. 25 lid 1 sub c) is geen bebouwing toegestaan. Dit bouwverbod geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge en ter plaatse van de bestemming "Leiding", noch voor vervangende nieuwbouw van bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

33.1.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid 33.1 , met dien verstande dat:

- de minimale afstand gemeten vanuit het hart van de hogedruk aardgastransportleiding tot woningen (met uitzondering van vrijstaande woningen verspreid over een groot gebied en lintbebouwing loodrecht op de leiding) en bijzondere objecten 20 meter (bebouwingsafstand transportleidingen gevaarlijke stoffen) bedraagt;
- de minimale afstand gemeten vanuit het hart van de hogedruk aardgastransportleiding tot overige objecten (anders dan woningen, doch met in begrip van vrijstaande woningen verspreid over een groot gebied en lintbebouwing loodrecht op de leiding) 4 meter bedraagt.

Alvorens de ontheffing te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de milieudeskundige en de leidingbeheerder te overleggen.

33.2 Plaatsgebonden Risicocontour(LPG/BEVI)

Binnen de op de plankaart aangegeven 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour mogen geen 'beperkt kwetsbare objecten' en 'kwetsbare objecten' gerealiseerd worden.

33.2.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 33.2 indien voldaan wordt aan de grenswaarde van 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risico terzake van LPG, zoals vastgelegd in een (herzien) Besluit externe veiligheid inrichtingen resp. een daarop gebaseerde Regeling externe veiligheid inrichtingen.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 34 Overgangsrecht

34.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste sublid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 32 met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

34.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 35 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de naam "Regels bestemmingsplan Ommoord buiten de ring".

Bijlagen

Bijlage 1 Bedrijvenlijst

Toelichting

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten geeft aan welke bedrijven binnen het plangebied in beginsel zijn toegestaan. Alle bedrijfsactiviteiten zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij milieucategorie 1 betekent dat een bedrijfstype weinig potentiële milieuhinder veroorzaakt en milieucategorie 5 of 6 veel milieuhinder veroorzaakt.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft de lijst van bedrijfstypen ingedeeld aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 (SBI'93) van het CBS. Voor de zonering en de bij de zones behorende bedrijfscategorieën is uitgegaan van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering - 2007". Per type bedrijf zijn afstanden gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor geluid is aangegeven of sprake is van continu geluid en van activiteiten die op een gezondeerd terrein thuishoren. Voor wat betreft verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn indices gegeven.

De lijst van bedrijfsactiviteiten volgt de publicatie van de VNG, maar met een algemeen verschil. De lijst gaat alleen over activiteiten die in een bedrijfsbestemming zijn toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld sport- en recreatieve voorzieningen niet opgenomen, omdat die in Rotterdam een aparte bestemming zijn. Voor een uitsplitsing naar afstanden per categorie wordt verwezen naar de VNG-publicatie. In de tabel behorend bij het bestemmingsplan bepaalt de grootste indicatieve afstand de milieucategorie.

De aanbevolen indicatieve afstand tussen een bedrijf en woningen:

categorie 1:	afstand tot woningen 0 of 10 meter
categorie 2:	afstand tot woningen 30 meter
categorie 3.1:	afstand tot woningen 50 meter
categorie 3.2:	afstand tot woningen 100 meter
categorie 4.1:	afstand tot woningen 200 meter
categorie 4.2:	afstand tot woningen 300 meter
categorie 5.1:	afstand tot woningen 500 meter
categorie 5.2:	afstand tot woningen 700 meter
categorie 5.3:	afstand tot woningen 1000 meter
categorie 6:	afstand tot woningen 1500 meter

Plangebied

Voor dit plangebied zijn geen bedrijven toegelaten uit een categorie hoger dan categorie 3.2, deze zijn dan ook niet in de lijst opgenomen.

Strategische milieubeoordeling

Wanneer de bedrijvenlijst behorend bij het bestemmingsplan mogelijkheden biedt om MER-(beoordelings)plichtige bedrijven te vestigen geeft het bestemmingsplan daarmee het kader, zoals bedoeld in de Europese richtlijn (2001/42EG) en zal in dat geval voor het bestemmingsplan een planm.e.r. gevoerd moeten worden. De richtlijn voor de planm.e.r. is bedoeld om milieu-effecten van plannen en programma's tijdens de voorbereiding daarvan in beeld te brengen in een milieurapport (een PlanMER). Voor de zwaardere milieucategorieën is in de meeste gevallen een planm.e.r. nodig.

Door het toestaan van enkele activiteiten uit de oorspronkelijke VNG-lijst categorie 3.2 is in die gevallen voor het plan een planm.e.r. nodig. De lijst van categorie 3.2 is voor dit plan geschoond van activiteiten die MER-(beoordelings)plichtig zijn. Daarnaast is van een aantal activiteiten uit de standaard VNG-lijst de hoeveelheid of productiecapaciteit beperkt, deze aanpassing is aangegeven met een "a" in de derde kolom. Het gebruik van een aangepaste lijst voorkomt dat dit plan onbedoeld toch het kader biedt en een planm.e.r. noodzakelijk is om de milieu-effecten in beeld te brengen.

SBI-code	-	omschrijving	cat.
15		VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	

151	1	a	- slachterijen en pluimveeslachterijen, productiecapaciteit < 20.000 ton/jaar	3.2
151	4		- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, productieoppervlak > 1.000 m ²	3.2
151	5		- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, productieoppervlak <= 1.000 m ²	3.1
151	6		- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, productieoppervlak <= 200 m ²	3.1
151	7	a	- loonslachterijen, productiecapaciteit < 20.000 ton/jaar	3.1
151	8		- vervaardiging snacks en vervaardiging kant-en-klaar-maaltijden, productieoppervlak < 2.000 m ²	3.1
152	0		Visverwerkingsbedrijven:	
152	5		- verwerken anderszins, productieoppervlak <= 1.000 m ²	3.2
152	6		- verwerken anderszins, productieoppervlak <= 300 m ²	3.1
1531	2		- vervaardiging van snacks, productieoppervlak < 2.000 m ²	3.1
1532, 1533	0		Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532, 1533	1		- jam	3.2
1532, 1533	2		- groente algemeen	3.2
1532, 1533	3		- met koolsoorten	3.2
1551	0		Zuivelproducten fabrieken:	
1551	3	a	- melkproducten fabrieken, verwerkingscapaciteit < 25.000 ton/jaar	3.2
1552	2		- consumptie-ijsfabrieken, productieoppervlak <= 200 m ²	2
1581	0		Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1		- verwerkingscapaciteit < 2.500 kg meel/week	2
1581	2		- verwerkingscapaciteit >= 2.500 kg meel/week	3.2
1582			Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1583	0		Suikerfabrieken:	
1584	0		Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	3		- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken, productieoppervlak <= 200 m ²	2
1584	6		- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, productieoppervlak <= 200 m ²	2
1585			Deegwarenfabrieken	3.1
1586	0		Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1586	2		- theepakkerijen	3.2
1589.2	0		Soep- en soeparomafabrieken:	
1589.2	1	a	- zonder poederdrogen, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	3.2
1593 t/m 1595			Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1598		a	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken, productiecapaciteit < 16 miljoen liter/jaar	3.2
17	-		VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
171			Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	0		Weven van textiel:	
172	1		- aantal weefgetouwen < 50	3.2

173		Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	3.1
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181		Vervaardiging kleding van leer	3.1
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)	
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193		Schoenenfabrieken	3.1
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
2010.1	a	Houtzagerijen, productiecapaciteit < 120.000 m ³ /jaar	3.2
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	2 a	- met zoutoplossingen, productiecapaciteit < 120.000 m ³ /jaar	3.1
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	0 a	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, prod.capaciteit < 120.000 m ³ /jaar	3.2
203, 204, 205	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, productieoppervlak < 200 m ²	3.1
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1	- productiecapaciteit < 3 ton/uur	3.1
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	1	- productiecapaciteit < 3 ton/uur	3.2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2221		Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	A	Grafische afwerking	1
2223	B	Binderijen	2
2224		Grafische reproductie en zetten	2
2225		Overige grafische activiteiten	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERKENDE INDUSTRIE; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN	

2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen, productiecapaciteit < 40.000 ton/jaar	3.2
2464	a	Fotochemische productenfabrieken, productiecapaciteit < 40.000 ton/jaar	3.2
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	1	- vloeroppervlak < 100 m ²	3.1
2513		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
261	0	Glasfabrieken:	
261	1	- glas en glasproducten, productiecapaciteit < 5.000 ton/jaar	3.2
2615	a	Glasbewerkingsbedrijven, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	3.1
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
2661.2	1 a	- productiecapaciteit < 80.000 ton/jaar	3.2
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:	
2663, 2664	1	- productiecapaciteit < 100 ton/uur	3.2
2665, 2666	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665, 2666	1	- productiecapaciteit < 100 ton/dag	3.2
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	1	- zonder breken, zeven en drogen, productieoppervlak > 2.000 m ²	3.2
267	2	- zonder breken, zeven en drogen, productieoppervlak <= 2.000 m ²	3.1
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2682	C a	Minerale productenfabrieken niet elders genoemd, productiecapaciteit < 80 ton/dag	3.2
28	-	VERVAARDIGEN VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)	

281	0	Constructiewerkplaatsen:	
281	1	- gesloten gebouw	3.2
281	1 a	- gesloten gebouw, productieoppervlak < 200 m ²	3.1
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., productieoppervlak < 8.000 m ²	3.2
284	B 1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., productieoppervlak < 200 m ²	3.1
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	1 a	- algemeen, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	1 1 a	- metaalharder, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	1 2 a	- lakspuiten en moffelen, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	2 a	- scoperen (opsputten van zink), productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	3 a	- thermisch verzinken, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	4 a	- thermisch vertinnen, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	5 a	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten), productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	6 a	- anodiseren, eloxeren, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	7 a	- chemische oppervlaktebehandeling, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	8 a	- emailleren, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	9 a	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed), productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, productieoppervlak < 200 m ²	3.1
287	A 0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	B a	Overige metaalwarenfabrieken niet elders genoemd, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
287	B	Overige metaalwarenfabrieken niet elders genoemd; in pandig, productieoppervlak < 200 m ²	3.1
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:	
29	1	- productieoppervlak < 2.000 m ²	3.2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	2
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
316		Elektrotechnische industrie niet elders genoemd	2

32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDHEDEN	
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	
343	a	Auto-onderdelenfabrieken, productieoppervlak < 8.000 m ²	3.2
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)	
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	1	- houten schepen	3.1
351	2	- kunststof schepen	3.2
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
352	1 a	- algemeen, productieoppervlak < 8.000 m ²	3.2
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
354	a	Rijwiel- en motorrijwielafabrieken, productieoppervlak < 8.000 m ²	3.2
355	a	Transportmiddelenindustrie niet elders genoemd, productieoppervlak < 8.000 m ²	3.2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN NIET ELDERS GENOEMD	
361	1	Meubelfabrieken	3.2
361	2	Meubelstoffeerderijen bedrijfsoppervlak < 200 m ²	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	2
364		Sportartikelenfabrieken	3.1
365		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3661.1		Sociale werkvoorziening	2
3661.2		Vervaardiging van overige goederen niet elders genoemd	3.1
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	B 0	bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:	
40	B 1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
40	B 2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
40	C 0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	

40	C 1	- < 10 MVA	2
40	C 2	- 10 - 100 MVA	3.1
40	C 3	- 100 - 200 MVA	3.2
40	D 0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D 3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties cat. A	1
40	D 4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	D 5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
40	E 0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E a 1	- stadsverwarming, thermisch vermogen < 160 MW	3.2
40	E 2	- blokverwarming	2
40	F 0	windmolens:	
40	F 1	- wiekdiameter 20 m	3.2
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	A 0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	A a 2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling, capaciteit < 1,2 miljoen m ³ /jaar	3.1
41	B 0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B 1	- < 1 MW	2
41	B 2	- 1 - 15 MW	3.2
45	-	BOUWNIJVERHEID	
45	0	Bouwbedrijven algemeen: bedrijfsoppervlak > 2.000 m ²	3.2
45	1	- bouwbedrijven algemeen: bedrijfsoppervlak <= 2.000 m ²	3.1
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak > 1.000 m ²	3.1
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak < 1.000 m ²	2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2

502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
5020.4	B	Autobeklederijen	1
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5		Autowasserijen	2
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5121	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5122		Groothandel in bloemen en planten	2
5123		Groothandel in levende dieren	3.2
5124		Groothandel in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1
5134		Groothandel in dranken	2
5135		Groothandel in tabaksproducten	2
5136		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139		Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	2
514		Groothandel in overige consumentenartikelen	2
5151.1	0	Groothandel in vaste brandstoffen:	
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.2	0	Groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.3		Groothandel minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.2 / .3		Groothandel in metalen en -halfabrikaten	3.2
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	1	- algemeen, bedrijfsoppervlak > 2.000 m ²	3.1
5153	2	- algemeen, bedrijfsoppervlak <= 2.000 m ²	2
5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	5	- algemeen, bedrijfsoppervlak > 200 m ²	3.2
5153.4	6	- algemeen, bedrijfsoppervlak <= 200 m ²	2
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1	- algemeen: bedrijfsoppervlak > 2.000 m ²	3.1
5154	2	- algemeen: bedrijfsoppervlak <= 2.000 m ²	2
5155.1		Groothandel in chemische producten	3.2
5155.2		Groothandel in kunstmeststoffen	2
5156		Groothandel in overige intermediaire goederen	2
5157	0	Autosloperijen: bedrijfsoppervlak > 1.000 m ²	3.2
5157	1	- autosloperijen: bedrijfsoppervlak <= 1.000 m ²	3.1

5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: bedrijfsoppervlak > 1.000 m ²	3.2
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: bedrijfsoppervlak <= 1.000 m ²	3.1
5162	0	Groothandel in machines en apparaten:	
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
5162	2	- overige	3.1
517		Overige Groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
5261		Postorderbedrijven	3.1
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5551		Kantines	1
5552		Cateringbedrijven	2
60	-	VERVOER OVER LAND	
601	0	Spoorwegen:	
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6022		Taxibedrijven	2
6023		Touringcarbedrijven	3.2
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): bedrijfsoppervlak > 1.000 m ²	3.2
6024	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) bedrijfsoppervlak <= 1.000 m ²	3.1
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	2 a	- stukgoederen, oppervlakte bedrijf < 20 hectare	3.2
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	3.1
6321	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	B 0	zendinstallaties:	
642	B 1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
642	B 2	- FM en TV	1
642	B 3	- GSM- en UMTS-steunzenders	1
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	

70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen niet elders genoemd	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
72	B	Switchhouses	2
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	A 0	RWZI's en gierverwerkingsinrichtingen, met afdekking voorbezinktanks:	
9001	B	rioolgemalen	2
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.2	A 0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	A 4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	A 5	a - oplosmiddeltherugwinning, verwerkingscapaciteit < 40 ton/dag	3.2
9002.2	A 7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	C 0	Composteerbedrijven:	
9002.2	C 3	- belucht verwerkingscapaciteit < 20.000 ton/jaar	3.2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	B	Tapjtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	2

Bijlage 2 Kaarten

- Plankaart I van III d.d. 18-02-2010
- Plankaart II van III d.d. 18-02-2010
- Plankaart III van III d.d. 18-02-2010
- Plankaart-Archeologie d.d. 03-11-2009
- Huisnummerkaart I d.d. 03-11-2009
- Huisnummerkaart II d.d. 03-11-2009



Rotterdam, 15 december 2009.

12d

ONTVAANDE

17 DEC. 2009

GRIPPE

GEMEENTERAAD
Vergadering van

28 JAN. 2010

Gesteld in handen van
de commissie voor **FIBS****Onderwerp:**

Vaststelling bestemmingsplan "Ommoord buiten de ring"

GEMEENTERAAD
Vergadering van

18 FEB. 2010

Conform Besloten

Aan de Gemeenteraad.

Inleiding

Uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan "Ommoord buiten de ring" is de wens de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen te actualiseren, terwijl het anderzijds de bedoeling is enige nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

Het plangebied ligt in het noordoosten van Rotterdam in de deelgemeente Prins Alexander ten noorden van rijksweg A20 en ten zuiden en oosten van de Rotte. De oostgrens wordt gevormd door de Capelseweg, het Schout Bontebalpad, de President Wilsonweg en het President Wilsonpad. Het gebied valt buiten de ruit van Rotterdam die wordt gevormd door de rijkswegen A16, A20, A4 en A15. Ommoord is op te delen in een gebiedsdeel binnen de ring en een gebiedsdeel buiten de ring. De begrenzing tussen beide gebieden wordt gevormd door vier wegen (President Rooseveltweg, de Martin Luther Kingweg, de President Wilsonweg en de John Mottweg) die tezamen een rechthoek vormen. Ommoord binnen de ring is geen onderdeel van het plangebied, hiervoor is een apart bestemmingsplan opgesteld.

Alsmade te agenderen
op een nader door het
presidium te bepalen
tijdstip.

Ontwikkelingsmogelijkheden**Baggerdepot**

Voor de deels in het plangebied gelegen grondbank is een buitenplanse vrijstellingsprocedure doorlopen. Het bagger- en slibdepot is daarom in dit bestemmingsplan conserverend bestemd. Het bagger- en slibdepot is nodig in verband met de baggeropgaaf van de deelgemeenten Prins Alexander en Hilleegersberg-Schiebroek. Gelet op de opgaaf voor de middellange termijn (tot 2012) is het gewenst gebleken om opslag in de directe nabijheid van deze deelgemeenten beschikbaar te hebben.

Herontwikkeling woonblokken Kruiden-, Doornen- en Bloemenbuurt

In de zuidelijke woonbuurten (Kruiden-, Doornen- en Bloemenbuurt) zijn in totaal vier woonblokken met seniorenwoningen voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Per buurt gaat het om twee dicht bij elkaar gelegen woonblokken. Deze woonblokken vallen allen binnen dezelfde wijzigingsbevoegdheid (zie ook hoofdstuk 8.4 van de toelichting). De woonblokken bestaan momenteel uit galerij- en benedenwoningen. Deze woningen zijn klein en voldoen niet meer aan de huidige eisen. Herontwikkeling van deze woningen is wenselijk en wordt mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid: maximaal drie bouwlagen (plat afgedekt) of twee lagen met kap binnen de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid. Binnen ieder blok is sprake van vervangende nieuwbouw, het maximale aantal nieuw te bouwen woningen per blok bedraagt 32. Anderzijds wordt er in de toekomst een probleem voorzien inzake de beschikbaarheid van voldoende maatschappelijke voorzieningen (voor ouderen). Dientengevolge is binnen de wijzigingsbevoegdheid eveneens de mogelijkheid geboden om niet-geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen, zoals een dokterspraktijk op te richten.

KOPIE

Herontwikkeling woonblok Kamgras

Aan de Kamgras staat thans een woonblok met seniorenwoningen. Deze galerij- en benedenwoningen zijn klein en voldoen tevens niet meer aan de eisen van deze tijd. Herontwikkeling van deze locatie is derhalve wenselijk.

De locatie heeft thans de bestemming "Woongebied" gekregen, met de nadere aanduiding "A". Op deze locatie zijn maximaal 28 grondgebonden woningen (twee lagen met kap) mogelijk.

Herontwikkeling woonblok Brongras

Aan de Brongras is eveneens een woonblok met seniorenwoningen gelegen. Deze galerij- en benedenwoningen zijn klein en voldoen tevens niet meer aan de eisen van deze tijd. Herontwikkeling is ook hier wenselijk.

De locatie heeft thans de bestemming "Woongebied" gekregen, met de nadere aanduiding "B". Hierbinnen is een appartementenblok met maximaal 44 seniorenwoningen (drie lagen zonder kap) mogelijk.

Basisschool "De Pilot"

De school voor speciaal basisonderwijs 'De Pilot' is gevestigd tussen de Brongras en de Nieuwe Ommoordseweg. Nieuwbouw is gewenst om een efficiëntieslag in het onderwijs voor kinderen met leerproblemen te kunnen maken. Tevens wordt er op deze wijze voorzien in de autonome toename van de behoefte aan deze vorm van onderwijs.

Doorn- en Distelbuurt

De bebouwing in de Doorn- en Distelbuurt bestaat uit (drive-in) woningen in drie lagen, eengezinswoningen in twee lagen; eengezinswoningen in gedeeltelijk twee lagen en een laag, alsmede eengezinswoningen in gedeeltelijk drie lagen en een laag. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk alle bouwblokken in genoemde buurten gelijk te trekken wat bouwhoogte betreft (3 lagen, plat afgedekt). Dit beoogt tegemoet te komen aan de moderne wens naar meer ruimte in de woning. Na analyse blijken er geen overwegende bezwaren van planologische aard te bestaan, zoals bezonning of maatvoering.

Scoutingterrein nabij bedrijventerrein Ommoord

Aan de rand van het bedrijventerrein Ommoord ligt een terrein dat wordt gebruikt voor scouting. In de toekomstvisie op Ommoord is aanbevolen om de scoutingvereniging voor Ommoord te behouden. Mocht de scoutingvereniging binnen deze planperiode echter willen of moeten verhuizen, dan is het wenselijk om de huidige bestemming te kunnen wijzigen ten behoeve van bedrijven. Om deze reden is ter plekke een wijzigingsbevoegdheid neergelegd.

Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening

Wij stellen u voor bij vaststelling van dit bestemmingsplan te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen omdat middels een (toekomstige) gronduitgifte, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden op de locaties Kamgras en Brongras is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, onder b, van de Wro, niet noodzakelijk is en er geen aanvullende eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, onder c van de Wro noodzakelijk zijn. Aan de overige bouwmogelijkheden in de zin van artikel 6.2.1 Bro in dit bestemmingsplan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden.

Inspraak en vooroverleg

De resultaten van het wettelijk voorgeschreven overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening zijn opgenomen in hoofdstuk 9.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.



Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 13 maart tot en met 23 april 2008 ter inzage gelegen. Op 26 maart en op 2 april zijn informatieavonden gehouden. Hiervan is kennis gegeven in het huis-aan-huisblad "De Havenloods" van 12 maart 2008. Een meer uitgebreide toelichting op het bestemmingsplan is gepubliceerd op de website van zowel de deelgemeente Prins Alexander als op de site van Bewonersorganisatie Ommoord. Bovendien zijn de bewoners die een direct belang hebben bij het (gering) aantal ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, rechtstreeks door de deelgemeente geïnformeerd. Veel bewoners hebben van de mogelijkheid gebruik gemaakt om te reageren. Alle reacties hadden betrekking op de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

Op basis hiervan heeft de deelgemeente Prins Alexander een advies opgesteld. Het advies evenals het commentaar daarop is opgenomen in hoofdstuk 9.2 van het bestemmingsplan.

Het dagelijks bestuur van de deelgemeente Prins Alexander heeft positief geadviseerd op het bestemmingsplan "Ommoord buiten de ring".

Terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan "Ommoord buiten de ring" heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, te weten met ingang van 13 februari 2009 tot en met 26 maart 2009. Gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan hebben de volgende stukken ter inzage gelegen:

1. Akoestisch onderzoek Ommoord buiten de ring, Gemeentewerken, d.d. 14 mei 2008;
2. Ommoord buiten de ring Luchtkwaliteitsonderzoek, Gemeentewerken, d.d. 8 april 2008;
3. Bestemmingsplan Ommoord buiten de ring Risicoanalyse externe veiligheid, Gemeentewerken, d.d. 9 november 2006;
4. Notitie Transportgegevens n.a.v. rapport "bestemmingsplan Ommoord buiten de ring, risicoanalyse externe veiligheid", Gemeentewerken d.d. 18 augustus 2008;
5. Bestemmingsplan Ommoord buiten de ring veiligheidsadvies: 3807/093, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, d.d. 22 mei 2008.

De terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan leidde tot de indiening van **schriftelijke** zienswijzen door de volgende reclamanten:

1. VROM - Inspectie, postbus 29036, 3001 GA Rotterdam
2. Woonbron Kristal B.V., postbus 13042, 3004 HA Rotterdam
3. W.J. van den Berg en M.F. van den Berg-Kassels, Klimvaren 1, 3069 HN Rotterdam
4. Fam. H.W.A.L. Blanker, Naaldvaren 15, 3069 HR Rotterdam
5. W.I. de Boer, Parkroos 50, 3068 BX Rotterdam
6. Fam. Boin, Klimvaren 19, 3069 HN Rotterdam
7. Fam. Booyen, Bottelroos 83, 3068 BV Rotterdam
8. M.J. Booyen, Bottelroos 83, 3068 BV Rotterdam
9. K. Booyen, Bottelroos 83, 3068 BV Rotterdam
10. M.J. Bossers, Eikvaren 12, 3069 HL Rotterdam
11. P. en L. Burggraaf, Bottelroos 39, 3068 BV Rotterdam
12. J.F. de Caluwe, Koningsvaren 79, 3069 HP Rotterdam
13. A.W. Degens, Vleugelvaren 28, 3069 HV Rotterdam
14. M.A. van Dijk en M. Baars, Koningsvaren 83, 3069 HP Rotterdam
15. P.L. Eijnsman & M.W.A. Eijnsman- Meijer, Parkroos 69 Rotterdam
16. R. Hof, Klimvaren 8, 3069 HN Rotterdam



17. R. Houtman, Streepvaren 9, 3069 HT Rotterdam
18. H.L. Huijzers, Naaldvaren 23, 3069 HR Rotterdam
19. A. Kalbvleesch, Bottelroos 61, 3068 BV Rotterdam
20. K. Leidel, Bottelroos 81, 3068 BV Rotterdam
21. F.J. Martens en B.A. Martens, Koningsvaren 71, 3069 HP Rotterdam
22. Fam. Orchard, Parkroos 74, 3068 BX Rotterdam
23. C.C.A.H. Poolstra en C.D.M. Bal, Klimvaren 10, 3069 HN Rotterdam
24. M. Sagdic, Klimvaren 15, 3069 HN Rotterdam
25. A.H.M. Sengers, Theeroos 46, 3068 BZ Rotterdam
26. H. Smit, Parkroos 33, 3068 BX Rotterdam
27. J.W.J. Stadhouders, Parkroos 47, 3068 BX Rotterdam
28. T.A. van Staveren- Roper, Koningsvaren 85, 3069 HP Rotterdam
29. Fam. W.A.J. Steenbrink, Theeroos 11, 3068 BZ Rotterdam
30. M.H.J. van Tilborgh, Eikvaren 12, 3069 HL Rotterdam
31. S.R. Bruins, Duindoorn 8, 3068 MH Rotterdam
32. E. Punt, Raaigras 27, 3068 CG Rotterdam
33. Y. Kievit en J.J. Mank, Wegedoorn 8, 3068 MX Rotterdam
34. R.J.G. Ophoff, Trompetbloem 10, 3068 AS Rotterdam
J.G. Kropmans, Trompetbloem 9, 3068 AS Rotterdam
A. van Vliet, Trompetbloem 11, 3068 AS Rotterdam
35. Fam. Verschuuren, Pinksterbloem 3, 3068 AL Rotterdam

Er zijn geen **mondelijke** zienswijzen ingediend.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen nummers 3 tot en met 32 zijn abusievelijk aan een andere instantie dan uw raad gericht. Daarom stellen wij voor deze als aan u gericht te beschouwen.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

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

Samenvatting en beantwoording schriftelijke zienswijzen:

1. VROM- Inspectie, postbus 29036, 3001 GA Rotterdam.

1.1 Reclamant constateert dat in reactie op de door hem gemaakte opmerking in relatie tot het vervoer van gevaarlijke stoffen, dat met de meest recente telgegevens opnieuw een berekening is gemaakt van de plaatsgebonden risicocontour en van het groepsrisico. Reclamant constateert dat deze herberekening niet tot andere conclusies leidt. In het verlengde hiervan geeft reclamant aan dat in de toelichting geen wijziging heeft plaatsgevonden in de tekst die betrekking heeft op het transport van gevaarlijke stoffen. Verzocht wordt om de tekst in de toelichting aan te passen aan de door de gemeente gegeven reactie in het kader van artikel 3.1.1. Bro.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de toelichting in het plan (paragraaf 6.6.2) aan te passen naar aanleiding van de nieuwe onderzoeken.

1.2 Het tankstation aan de Capelseweg 355 kent een invloedsgebied in het plangebied Ommoord buiten de ring. Reclamant geeft aan dat de gemeente constateert dat de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt overschreden, maar dat er geen wijziging is ten opzichte van het bestaande groepsrisico, zodat dit niet hoeft te worden verantwoord. Reclamant stelt dat verantwoording van het groepsrisico in twee situaties



aan de orde is. Wanneer er sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde en wanneer er sprake is van een toename van het groepsrisico. In dit geval is er sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Het feit dat hier sprake is van een conserverend plan doet naar het oordeel van reclamant niet terzake. Reclamant wenst een verantwoording van het groepsrisico voor het tankstation Capelseweg 355. Tenslotte verzoekt reclamant deze zienswijze bij de vaststelling van het plan te betrekken.

Reactie

Het betreffende LPG-vulpunt bevindt zich buiten het bestemmingsplangebied. Het aandachtsgebied voor het groepsrisico voor het LPG-vulpunt bedraagt 150m. Binnen het bestemmingsplangebied en binnen het aandachtsgebied bevindt zich een sportterrein (beperkt kwetsbaar object) en enkele woningen aan het Christoffelkruid (kwetsbaar object).

De overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico ten gevolge van de aanwezigheid van het vulpunt wordt niet veroorzaakt en beïnvloed door de bestemmingen die de omgeving van het vulpunt binnen het plan nu heeft en die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam beperkt zich dan ook tot de conclusie dat de nieuwe bestemmingen die dit plan mogelijk maakt het groepsrisico niet beïnvloeden. B en W van Rotterdam vinden de overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico acceptabel vanwege de volgende redenen:

- De overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico is gering.
 - Het aantal aanwezigen dat bijdraagt aan het groepsrisico binnen het aandachtsgebied van het LPG-vulpunt in het bestemmingsplangebied is verwaarloosbaar
 - Er is sprake van een bestaande situatie die door het onderhavige bestemmingsplan niet wordt gewijzigd.
 - De voorzijden van de woningen aan het Christoffelkruid liggen van het vulpunt afgekeerd en buiten het aandachtsgebied. De zelfredzaamheid is hier groot.
- Er is sprake van een bron buiten het bestemmingsplangebied waarin in het kader van het onderhavige bestemmingsplan geen wijziging komt.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en als verantwoording van het groepsrisico de bovenstaande tekst in paragraaf 6.6.4 van het bestemmingsplan op te nemen.

2. Woonbron Kristal B.V., Postbus 13042, 3004 HA Rotterdam.

2.1 Reclamant betreurt dat de reeds bestuurlijk vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkelingen binnen de Grasbuurt (Kamgras, Brongras en de Piloet) niet passen binnen het ontwerp van het bestemmingsplan en de voorgestelde wijzigingsbevoegdheden (begrenzing en omschrijving). Reclamant verzoekt de wijzigingsbevoegdheden aan te passen aan deze plannen zoals die momenteel, samen met de gemeente worden uitgewerkt, opdat bovengenoemde plannen gerealiseerd kunnen worden.

Reactie

Invouds hebben de plannen voor de ontwikkelingen aan het Kamgras en Brongras voldoende vorm gekregen, zodat het niet langer nodig is deze op te nemen door middel van een wijzigingsbevoegdheid.



De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Grasbuurt zijn door het dagelijks bestuur van de deelgemeente Prins Alexander op 2 september 2008 vastgesteld. Op basis van deze randvoorwaarden zijn de plannen verder geconcretiseerd.

a. Brongras (woningen)

Naar aanleiding van de informatieavonden over het voorontwerp-bestemmingsplan op 26 maart 2008 en op 2 april 2008, is de toegestane bouwhoogte verminderd van 4 tot 3 lagen. Het is de bedoeling aldaar 44 gestapelde woningen mogelijk te maken.

b. Kamgras (woningen)

Het is de bedoeling hier 28 grondgebonden woningen mogelijk te maken. Het parkeren van de nieuwe woningen zal op eigen terrein plaatsvinden. Het plan maakt een verbinding mogelijk voor langzaam verkeer tussen Rijstgras en Kamgras.

c. Nieuwe Ommoordseweg / Brongras (basisschool De Piloet)

De nieuwbouw voor de school wordt momenteel uitgewerkt; deze heeft een gelede opbouw in een, twee en drie lagen. Het gymnastieklokaal en de aula vervullen een belangrijke rol bij de integratie van de school in de buurt, omdat hier ook buurtactiviteiten kunnen plaatsvinden. Het parkeren en de aan/afvoer van leerlingen wordt zoveel mogelijk opgelost op het eigen terrein.

Voorgesteld wordt de woningbouwplannen aan Brongras en Kamgras direct mogelijk te maken door toevoeging van een nieuwe bestemming "Woongebied". De wijzigingsbevoegdheid II vervalt voor deze locaties.

Voor de vergroting van de school wordt voorgesteld de vlek met de bestemming "Maatschappelijk" aan het Brongras / Nieuwe Ommoordseweg te vergroten.

Aan het slot van dit raadsvoorstel zijn de voorgestelde aanpassingen opgesomd.

Conclusie

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

De "wijzigingsbevoegdheid II" bij de locaties Brongras en Kamgras op de plankaart te vervangen door een nieuwe bestemming "Woongebied". De locatie Brongras wordt nader aangeduid met de letter B en de locatie Kamgras met de letter A.

Alsmede aan de regels toe te voegen de bestemming "Woongebied" (artikel 24), luidende:

"Artikel 24 Woongebied"

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. nutsvoorziening (voorzieningen van openbaar nut);
- c. groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden;
- d. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

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



24.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

24.2.3 Bebouwingsnormen

Voor het bouwvlak, nader aangeduid met de letter "A" geldt dat:

- a. niet meer dan 28 grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- b. de maximum goothoogte niet meer dan 6 meter bedraagt;
- c. een nutsvoorziening - al dan niet inpandig - niet meer dan 60 m³ mag innemen;
- d. voor gronden welke als tuin zullen fungeren behorende bij grondgebonden woningen, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in artikel 'Tuin' van overeenkomstige toepassing;
- e. voor gronden welke als ontsluitingswegen en -paden, resp. groen en water zullen fungeren, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in resp. de artikelen 'Verkeer - Verblijfsgebied', Groen' en 'Water' van overeenkomstige toepassing;
- f. ter plaatse van de aanduiding "zichtlijn" tussen Rijstgras en Kamgras, is een onbebouwde zone met een minimum breedte van 8 meter.

Voor het bouwvlak, nader aangeduid met de letter "B" geldt dat:

- a. niet meer dan 44 gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b. de maximum bouwhoogte niet meer dan 11 meter bedraagt;
- c. de woningen plat dienen te worden afgedekt;
- d. een nutsvoorziening - al dan niet inpandig - niet meer dan 60 m³ mag innemen;
- e. voor gronden welke als tuin zullen fungeren behorende bij grondgebonden woningen, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in artikel 'Tuin' van overeenkomstige toepassing;
- f. voor gronden welke als ontsluitingswegen en -paden, resp. groen en water zullen fungeren, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in resp. de artikelen 'Verkeer - Verblijfsgebied', Groen' en 'Water' van overeenkomstige toepassing.

24.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten."

Het vlak met de bestemming "Maatschappelijk" aan de Nieuwe Ommoordseweg / Brongras aan beide flanken, alsmede aan de zuidzijde, te vergroten in verband met de voorgenomen uitbreiding van de basisschool "De Piloot".

Aan de westzijde van de vlek wordt de nadere aanduiding "A" geplaatst; aan de oostzijde de nadere aanduiding "B". Tevens worden de vlakken A en B voorzien van de aanduiding "Mv.a", hetgeen wil zeggen dat op deze gronden alleen niet-geluidsgevoelige voorzieningen zijn toegestaan.

Voor de vlakken aangeduid met A resp. B geldt een maximum bebouwingspercentage van 30; voor het hoofdvlak 85%. Voor het gehele vlak geldt een maximum bouwhoogte van 12 meter.



Alsmede toe te voegen aan de artikel 11 "Maatschappelijk" een lid 2 een sub c en d, luidende:

"c. De gronden nader aangeduid met de letter "A" mogen voor maximaal 30% bebouwd worden. Als gekozen wordt voor bebouwing op bouwvlak "A", is op bouwvlak "B" geen bebouwing toegestaan.

d. De gronden nader aangeduid met de letter "B" mogen voor maximaal 30% bebouwd worden. Als gekozen wordt voor bebouwing op bouwvlak "B", is op bouwvlak "A" geen bebouwing toegestaan."

Alsmede lid 2 sub 1 en 2 te herbenoemen tot sub a en b.

De reclamanten nummers 3 t/m 30 hebben gelijkluidende zienswijzen ingediend; deze zienswijzen worden hierna onder nummer 3 besproken:

3. W.J. van den Berg en M.F. van den Berg-Kassels en anderen, Klimvaren 1, 3069 HN Rotterdam.

3.1 Reclamanten zijn van mening dat het bestemmen van het gebied ten westen van de Varen- en Rozenbuurt voor grond- of baggerdepot ongepast is. Een depot op deze locatie leidt tot onaanvaardbare schade aan het milieu. De leefomgeving van de aangrenzende woonbuurten wordt aangetast door stankoverlast en geluidsoverlast van zwaar verkeer en grondverzetmachines. Industriële activiteiten van deze aard passen niet in de groene, rustige leefomgeving die het nu is. Juist in een grote stad zijn de plekken groen toch al spaarzaam.

Reclamanten geven aan dat, met de mogelijke aanleg van de A13/A16, de levensduur van het depot bij aanleg zodanig kort zal zijn, dat hier van een desinvestering kan worden gesproken.

Tenslotte geven reclamanten aan dat conform de Wet Belastingen op Milieugrondslag (WBM, november 2001) voor baggerspecie dit baggerdepot in categorie afvalstoffen valt. Daarmee valt een depot in de categorie vuilstortplaats. In de richtlijnen van de VNG staat duidelijk dat deze op afstand van tenminste 300 meter van woningen moet liggen.

Het feit dat het gebied op dit moment braak ligt, is geen argument om het gebied geen natuur te noemen. Reclamanten zijn van mening dat juist de ongeremde ontwikkeling, zonder ingrijpen en verstoring van mensen een biotoop levert die kansen biedt aan flora en fauna, die nergens anders zo vlak bij Rotterdamse woningen voorkomt.

Reactie

Algemeen

Tot begin 2005 was het praktijk dat alle bagger, zowel de schone bagger (klasse 0 en 1), als bagger met verontreinigingen (klasse 2, 3 en 4) werd afgevoerd naar speciale inrichtingen (zoals de slufte). Aangezien de bergingscapaciteit van deze inrichtingen zijn beperkingen kent en het afvoeren naar een speciale inrichting hoge kosten met zich brengt, is het beleid er thans op gericht bagger met klasse 0 en 1 op de waterkant te bergen, dan wel af te voeren naar nabij gelegen depots. Op grond het bovenstaande dienen de deelgemeenten zelf zorg te dragen voor de opslag van hun bagger klasse 0 en 1.

Ten westen van de Rozen- en Varenbuurt in de wijk Ommoord bevinden zich gronden waarvan het meest zuidelijk deel thans in gebruik is als gronddepot, terwijl het noordelijke deel gebruikt zou kunnen worden als baggerdepot.



Procedure / vergunning

Het gronddepot is al jaren in gebruik voor schone grond (categorie 1); hiervoor is een milieuvergunning afgegeven door de provincie Zuid-Holland op 7 februari 2007. Het baggerdepot is gepland ten westen van de Varenhof. Het betreft de exploitatie van een depot voor het ontwateren van baggerspecie klasse 0 en 1, in hoofdzaak afkomstig van watergangen in de deelgemeenten Prins Alexander en Hillegersberg/Schiebroek. De werkzaamheden op het depot vallen onder de werking van een vergunning op grond van de Wet milieubeheer. Alle relevante milieu- en hinderaspecten worden hierbij betrokken.

De Wet Belastingen op Milieugrondslag (die door reclamanten is genoemd) is een belastingwet, die niet geëigend is voor beoordeling van de milieubelasting van het depot. De milieuvergunning op grond van de Wet milieubeheer, alsmede de vergunning op basis van de Wet Verontreiniging Oppervlaktewater is in voorbereiding. De aanvragen voor deze vergunningen zullen naar verwachting in oktober 2009 worden ingediend. In het kader van de milieuvergunning wordt eventuele stank- en geluidoverlast onderzocht. Voor de aanleg van het baggerdepot is op grond van artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening een vrijstellingsprocedure gevoerd op basis van een voorbereidingsbesluit (d.d. 3 april 2008) In deze procedure zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen kenbaar te maken met betrekking tot de aanleg van het baggerdepot. De zienswijzen hebben er onder andere toe geleid dat de ontsluitingsweg is verplaatst van de oostkant (aan de kant van de woningen) naar de westkant van het depot. Naar aanleiding van de vermindering van de baggeropgave is de capaciteit van het depot teruggebracht van 22.000 tot 12.000 m³.

Nadat Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 15 april 2008 de vereiste verklaring van geen bezwaar hadden verleend, heeft het dagelijks bestuur van de deelgemeente Prins Alexander op 20 juni 2008 vrijstelling van het bestemmingsplan verleend. Hiertegen loopt nog een procedure bij de rechtbank. Ontheffing van de Flora- en faunawet is verkregen op 20 december 2004. Ter afronding van de artikel 19 lid 1 WRO procedure, wordt de gewenste functie in het onderhavige bestemmingsplan ingepast.

Hoewel de relevante milieu- en hinderaspecten betrokken worden in het kader van de vergunning op grond van de Wet milieubeheer, wordt hierop in het navolgende kort ingegaan in het kader van de huidige ruimtelijke ordeningprocedure.

Geluid

Uitgangspunt voor het akoestisch onderzoek is het aantal verkeersbewegingen van aan- en afvoer van bagger, alsmede de werkzaamheden ten behoeve van het verspreiden van bagger en het inladen van gerijpt bagger. Verwacht wordt dat er 20 vrachtauto's per dag bij het depot aankomen. De aanvoer van bagger vindt plaats van september t/m april (dus niet in de zomermaanden). De afvoer kan in principe het gehele jaar gebeuren, als daar behoefte aan bestaat. De ontsluiting is gepland vanaf de President Rooseveltweg. De hoogste etmaalwaarde is 46 dB(A); het geluidniveau in een rustige woonwijk ligt tussen de 45 en 50 dB(A). Incidenteel kan een piekbelasting ontstaan van 59 dB(A). De conclusie is dan ook dat er geen onaanvaardbare geluidhinder zal optreden.

Geur

Uit praktijkervaring blijkt dat geuremissie alleen optreedt bij de aanvoer en het verspreiden van bagger. Daarna is er geen geuremissie. De contour ligt op 25 meter van het depot. De erfgrans van de woningen ligt op circa 70 meter afstand. Volgens het onderzoek wordt voldaan aan de geurnorm.

Stof

Stofhinder zou kunnen ontstaan bij de afvoer van de bagger, doordat vrachtauto's over wegen rijden met daarop bagger. Dit is eenvoudig te voorkomen door het vegen en



nathouden van de wegen. Een voorschrift hiertoe zal in de milieuvergunning worden opgenomen.

Luchtkwaliteit

Verwacht wordt dat er 20 vrachtauto's per dag bij het depot aankomen. Dat betekent 40 verkeersbewegingen per dag van september t/m april. Bij de berekeningen voor luchtkwaliteit is evenwel ervan uitgegaan van 40 verkeersbewegingen per dag gedurende het gehele jaar.

Uit het onderzoek naar luchtkwaliteit blijkt dat de ontwikkeling van het baggerdepot niet bijdraagt aan een toename van de concentraties NO₂ en PM₁₀. Geen van de grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 wordt overschreden.

Dit besluit is op 15 november 2007 vervangen door de Wet Luchtkwaliteit. Uit het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) blijkt dat wanneer een activiteit niet meer dan 3% (ofwel 1,2 microgram/m³) bijdraagt aan de concentratie van NO₂ (stikstofdioxide) resp. PM₁₀ (fijn stof) sprake is van niet in betekende mate bijdragen. Uit het onderzoek blijkt dat dit het geval is.

Natuur / flora en fauna

Het terrein voor het baggerdepot ligt momenteel braak. In het verleden is op dit deel van het terrein een tijdelijk baggerdepot actief geweest. De restanten van dit depot zijn nog aanwezig en zullen zoveel mogelijk binnen de nieuwe inrichting worden hergebruikt.

Als gevolg van het feit dat het terrein jarenlang braak heeft gelegen, is de natuurwaarde ervan verhoogd. Daarmee is echter niet gezegd dat hier sprake is van een natuurgebied met dermate waardevolle flora en fauna dat de aanleg van een baggerdepot niet zou mogen plaatsvinden vanwege natuurbelang.

De ontheffing op basis van de Flora- en Faunawet is op 20 december 2004 afgegeven.

Autosnelweg A13/A16

Zoals het zich nu laat aanzien wordt het begin van de realisatie van het project voorzien in de periode tussen 2012 en 2014. In 2010 wordt het tracé besluit verwacht. Pas op dat moment is met zekerheid aan te geven of het baggerdepot al dan niet op het tracé van de toekomstige snelweg ligt.

Wanneer zou blijken dat het baggerdepot de aanleg van de snelweg zou belemmeren, dan dient het baggerdepot hiervoor te wijken.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijzen ongegrond te verklaren.

31. S.R. Bruins, Duindoorn 8, 3068 MH Rotterdam.

31.1 Reclamant maakt bezwaar tegen de bouw van seniorenwoningen aan de Moerasdoorn. Hij stelt dat met het voorgenomen bestemmingsplan een inbreuk wordt gemaakt op zijn woongenot. De bezonning van zijn tuin – welke op het zuiden is gelegen – zal verminderen. Ten gevolge van de derde bouwlaag zal zijn privacy minder worden door inkijk in de tuin en 1e verdieping van de woning. Reclamant vreest een waardevermindering van zijn woning hierdoor.

Reactie

Naar aanleiding van de informatieavond over het voorontwerp-bestemmingsplan op 26 maart 2008 is de oorspronkelijk gedachte bouwhoogte van 4 lagen teruggebracht naar 3 lagen.



Uit de bezonningsstudie blijkt dat een derde bouwlaag op bebouwing aan de Moerasdoorn om 17.00 uur geen schaduw werpt op het perceel van reclamant. De bezonningsstudie is als bijlage 1 aan dit voorstel toegevoegd.

Overigens is zijn achtertuin niet op het zuiden, doch op het westen gelegen.

Een bouwhoogte van 3 lagen vinden wij in een stedelijke omgeving als de onderhavige aanvaardbaar. Bij afweging van belangen vinden wij een vermindering van privacy minder zwaar wegen dan de vergroting van het woongenot ten gevolge van een derde bouwlaag.

Gelet hierop is er ons inziens geen aanleiding te verwachten dat een waardevermindering zal optreden voor de woning van reclamant. Indien reclamant nochtans meent schade te zullen lijden door de nieuwe ontwikkelingen, kan hij desgewenst planschade claimen bij burgemeester en wethouders op grond van het bepaalde in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

Conclusie

Wij stellen u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

32. E. Punt, Raaigras 27, 3068 CG Rotterdam.

32.1 Reclamant richt zijn bezwaren tegen de bouwplannen voor de Grasbuurt. Hij vindt de argumentatie van het dagelijks bestuur van de deelgemeente voor deze projecten aanvechtbaar. Ook pleit hij er voor dat elke nieuwe ontwikkeling op zich bekeken wordt.

Reclamant merkt op dat de grond gelegen tussen Brongras en Raaigras niet per se bebouwd hoeft te worden. Een groenbestemming heeft zijn voorkeur, omdat er in de grasbuurt tussen de bebouwing zeer weinig functioneel groen is. Het zijn de stroken groen tussen de woonblokken die de leefomgeving aangenaam maken.

Bebouwing in 3 of 4 lagen past zijns inziens niet in het gedeelte van Ommoord buiten de ring. Twee lagen met een kap (zoals de gerealiseerde jeugthuizen) acht hij wel aanvaardbaar.

Reclamant vreest dat de nieuwbouw dichter op zijn woning komt te staan en dit gepaard zal gaan met verlies aan privacy. Verder vreest hij reflectie van zonlicht in de ramen.

Dit alles zal volgens hem tot een waardedaling van zijn woning leiden.

Tot slot wenst hij geen nieuwe kleinschalige voorzieningen. Juist dit gedeelte van de grasbuurt herbergt al veel van dit soort voorzieningen (supermarkt, garage, 2 jeugdopvangtehuizen, een school van speciaal onderwijs enz.). Dit brengt veel verkeer met zich en meer verkeer is niet wenselijk. Reclamant stelt dat veel parkeerruimte in de buurt in gebruik wordt genomen door bezoekers van het winkelcentrum Alexandrium.

Reactie

Opgemerkt wordt dat de bedoelde locatie tussen Brongras en Raaigras reeds bebouwd was. Het is dus niet zo dat een stuk groen omgezet wordt in een bouwbestemming. De groene zone achter de woning van reclamant blijft in tact. De afstand van de achtergevel van de woning van reclamant tot aan de bestemmingsgrens van de nieuwbouwlocatie bedraagt circa 40 meter. Voor stedelijk wonen is dit een ruime afstand.

Deze locatie voorziet in woningen voor ouderen, waar grote vraag naar is vanuit de buurt zelf. Met dit wooncomplex worden ouderen die nu woonachtig zijn in eengezinswoningen in de gelegenheid gesteld om binnen de wijk te kunnen blijven wonen.

Gelet op de situering van het bouwproject in de omgeving, is een bouwhoogte van 3 lagen heel acceptabel.



Ten aanzien van het voorstel van reclamant om woningen met twee bouwlagen en een dak toe te staan, zoals ook de jeugdhuizen zijn gebouwd, merken wij op dat woningen niet vergeleken kunnen worden met de jeugdhuizen, die een geheel ander ontwerp hebben en groter van formaat zijn.

Eventuele zonreflectie in de ramen van de nieuwbouw zal – indien het verschijnsel zich al voordoet - hooguit van tijdelijke aard zijn in verband met het draaien van de zon. Voorts is een stedelijke omgeving regelmatig onderhevig aan nieuwe ontwikkelingen, die gevolgen kunnen hebben voor het uitzicht, de bezonning, de privacy etc. Juist om deze reden kan men zich in een stedelijke omgeving niet beroepen op het recht van een blijvend vrije uitzicht, maximale bezonning, volledige privacy etc.

Gelet op het bovenstaande behoeft ons inziens dan ook niet te worden gevreesd voor een waardedaling van de woning van reclamant. Indien reclamant nochtans meent schade te zullen lijden door de nieuwe ontwikkelingen, kan hij desgewenst planschade claimen bij burgemeester en wethouders op grond van het bepaalde in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van het bezwaar van reclamant tegen nieuwe kleinschalige voorzieningen, merken wij op dat in het commentaar op zienswijze 2.1 reeds is voorgesteld de locatie Brongras geen deel meer te laten uitmaken van de wijzigingsbevoegdheid II, waarin de mogelijkheid is opgenomen om maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken. Op de locatie Brongras worden uitsluitend nieuwe woningen gerealiseerd, te weten 44 gestapelde woningen, niet hoger dan 11 meter.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

33. Y. Kievit en J.J. Mank, Wegedoorn 8, 3068 MX Rotterdam.

33.1 Reclamanten maken bezwaar tegen de mogelijkheid van het toevoegen van een derde bouwlaag op de zogenaamde schakelwoningen in de Doornen- en Distelbuurt. Het huidige verschil in bouwhoogten geeft de wijk een speels, open en aantrekkelijk karakter; bij de ontwikkeling van de wijk is hiervoor bewust gekozen.

Reclamanten stellen dat met het toevoegen van een derde bouwlaag vermindering van zon- en lichtinval met zich zal brengen. Dit zou leiden tot minimaal een uur zon minder per dag, alsmede minder privacy en uitzicht.

Reclamanten stellen voorts dat met het toevoegen van een derde bouwlaag een belemmering van een gezonde doorstroming met zich meebrengt.

Reclamanten vinden dat zij door het plan worden aangetast in hun gevoel van rechtszekerheid. Bij de aankoop van de woning kregen de bewoners de zekerheid dat de omliggende geschakelde woningen geen derde bouwlaag mochten bouwen. Het nieuwe plan maakt een inbreuk op deze rechtszekerheid.

Reactie

Het vigerende bestemmingsplan "Ommoord" dateert van 1977. In het algemeen kunnen aan een bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor de gronden vaststellen.

Teneinde te kunnen voldoen aan de moderne woonwens naar meer woonruimte, is in het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen een derde



bouwlaag toe te voegen op de zogenaamde schakelwoningen in de Doorn- en Distelbuurt.

Uit een bezonningsstudie blijkt dat het negatieve effect op het perceel van reclamanten van een derde bouwlaag op de schakelwoningen aan de Duindoorn zich voordoet in voor- en najaar vanaf circa 17.00 uur. Zoals uit de tekening (zie bijlage 2 + 3) blijkt is het negatieve effect van een derde laag gering; slechts een klein deel van de voortuin valt in de schaduw van een derde bouwlaag.

Dit feit, alsmede het argument van vermindering van privacy en uitzicht achten wij niet van dien aard dat dit zou moeten leiden tot het achterwege laten van bedoelde derde bouwlagen.

Met een gezonde doorstroming wordt door reclamanten gedoeld op de wens om zogenaamde 'empty nesters' te laten doorstromen naar appartementen, waardoor eengezinswoningen beschikbaar komen voor gezinnen. Naar ons oordeel zal het toevoegen van een derde bouwlaag hierop geen inbreuk maken, omdat bedoelde categorie bewoners eerder behoefte heeft aan een kleinere woning dan een grotere.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

34. R.J.G. Ophoff, Trompetbloem 10, 3068 AS Rotterdam, J.G. Kropmans, Trompetbloem 9, 3068 AS Rotterdam en A. van Vliet, Trompetbloem 11, 3068 AS Rotterdam.

34.1 Reclamanten maken bezwaar tegen de versmalling van de Wasbloem bij de kruising met de Droogbloem, welke op de plankaart is ingetekend. De Wasbloem wordt daardoor de facto van een voor alle verkeer bestemde straat veranderd in een voor auto's doodlopende en alleen voor fietsers te gebruiken straat.

Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de opname van de afsluiting van de Wasbloem in het nieuwe bestemmingsplan, omdat naar hun oordeel op deze wijze de afsluiting wordt gelegaliseerd. Als mogelijke compromis dragen reclamanten aan om eerder genoemde doorgang toegankelijk te maken voor uitsluitend fietsers en personenauto's.

Meerdere bewoners van de buurt ondervinden enorme geluidsoverlast door de afsluiting, omdat al het inkomende en uitgaande verkeer via de Nieuwe Ommoordseweg wordt geleid.

Ook de luchtverontreiniging is door de uitlaatgassen naar een onacceptabel en uiterst ongezond niveau gestegen.

Reactie

In het verleden is er een nadrukkelijk verzoek van de bewoners geweest om de Wasbloem af te sluiten voor autoverkeer en alleen toegankelijk te houden voor fietsers en voetgangers. Hiermee wordt voorkomen dat de weg gebruikt als ontsluitingsweg (naast de hoofdontsluiting Nieuwe Ommoordseweg).

Zoals uit het lucht- en geluidonderzoek blijkt, bedraagt de etmaalintensiteit van het wegverkeer op de Nieuwe Ommoordseweg (gedeelte tussen Pres. Rooseveltweg en Akkerdistel) circa 3600 motorvoertuigen.

Ten gevolge van het wegverkeer bedraagt de geluidbelasting voor de woningen aan de Moerasdoorn 56 dB. Aangezien hierbij sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, is voor deze locatie (evenals voor diverse andere locaties) een hogere waarde aangevraagd en verleend. Hiervoor is een aparte procedure gevolgd op basis van de Wet geluidhinder.



Uit het onderzoek naar de luchtkwaliteit blijkt dat voldaan wordt aan de normen terzake van luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

35. Fam. Verschuuren, Pinksterbloem 3, 3068 AL Rotterdam.

35.1 Reclamant maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid aan de Pijpbloem, waardoor de mogelijkheid wordt gecreëerd om op korte afstand van het perceel van reclamanten in 3 lagen te kunnen bouwen. Reclamanten vrezen dat hierdoor een inbreuk wordt gemaakt op hun privacy en uitzicht. Zij vinden de afstand tussen het nieuw te bouwen complex en hun perceel te klein. Tot slot vrezen zij waardevermindering van hun woning.

Reactie

De grens van de wijzigingsbevoegdheid is getrokken in het verlengde van de zijgevel van de bestaande bebouwing aan de Pijpbloem. Aangezien nog niet precies bekend is hoe de nieuwe bebouwing ingevuld zal worden, is de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid ruim genomen. In hoeverre het uitzicht en de privacy van reclamant aangetast zal worden, is in afwachting van de concrete bebouwingsplannen thans nog onduidelijk.

In geval de wijzigingsbevoegdheid zal worden toegepast, zal reclamant aan de hand van het concrete wijzigingsplan kunnen zien waar de nieuwbouw gesitueerd zal worden. Als belanghebbende zal hij in de gelegenheid gesteld worden desgewenst tegen het wijzigingsplan een zienswijze in te dienen.

Indien reclamant meent schade te zullen lijden door de nieuwe ontwikkelingen, kan hij desgewenst bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid planschade claimen bij burgemeester en wethouders op grond van het bepaalde in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Voorgestelde aanpassingen van het ontwerp-bestemmingsplan naar aanleiding van ingediende zienswijzen (de nummering correspondeert met die van de zienswijze):

1.1 Voorgesteld wordt paragraaf 6.6.2 "transport gevaarlijke stoffen over de A20" van de toelichting aan te passen met mededeling dat met de meest recente telgegevens opnieuw een berekening is gemaakt van het plaatsgebonden en groepsrisico. Deze herberekening heeft de eerdere conclusie bevestigd dat bedoelde risicofactoren geen probleem vormen voor het plan.

1.2 Voorgesteld wordt paragraaf 6.6.4 "LPG tankstations" van de toelichting aan te passen met een verantwoording van het groepsrisico ten gevolge van het LPG tankstation aan de Capelseweg 355.

2.1 De "wijzigingsbevoegdheid II" bij de locaties Brongras en Kamgras op de plankaart te vervangen door een nieuwe bestemming "Woongebied". De locatie Brongras wordt nader aangeduid met de letter B en de locatie Kamgras met de letter A.



Alsmede aan de regels toe te voegen de bestemming "Woongebied" (artikel 24), luidende:

"Artikel 24 Woongebied

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. nutsvoorziening (voorzieningen van openbaar nut);
- c. groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden;
- d. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

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

24.2.2 Medebestemming

Voorzover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

24.2.3 Bebouwingsnormen

Voor het bouwvlak, nader aangeduid met de letter "A" geldt dat:

- a. niet meer dan 28 grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- b. de maximum goothoogte niet meer dan 6 meter bedraagt;
- c. een nutsvoorziening - al dan niet inpandig - niet meer dan 60 m³ mag innemen;
- d. voor gronden welke als tuin zullen fungeren behorende bij grondgebonden woningen, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in artikel 'Tuin' van overeenkomstige toepassing;
- e. voor gronden welke als ontsluitingswegen en -paden, resp. groen en water zullen fungeren, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in resp. de artikelen 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Groen' en 'Water' van overeenkomstige toepassing;
- f. ter plaatse van de aanduiding "zichtlijn" tussen Rijstgras en Kamgras, is een onbebouwde zone met een minimum breedte van 8 meter.

Voor het bouwvlak, nader aangeduid met de letter "B" geldt dat:

- a. niet meer dan 44 gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b. de maximum bouwhoogte niet meer dan 11 meter bedraagt;
- c. de woningen plat dienen te worden afgedekt;
- d. een nutsvoorziening - al dan niet inpandig - niet meer dan 60 m³ mag innemen;
- e. voor gronden welke als tuin zullen fungeren behorende bij grondgebonden woningen, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in artikel 'Tuin' van overeenkomstige toepassing;
- f. voor gronden welke als ontsluitingswegen en -paden, resp. groen en water zullen fungeren, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in resp. de artikelen 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Groen' en 'Water' van overeenkomstige toepassing.



24.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten."

Het vlak met de bestemming "Maatschappelijk" aan de Nieuwe Ommoordseweg / Brongras aan beide flanken, alsmede aan de zuidzijde, te vergroten in verband met de voorgenomen uitbreiding van de basisschool "De Piloet".

Aan de westzijde van de vlek wordt de nadere aanduiding "A" geplaatst; aan de oostzijde de nadere aanduiding "B". Tevens worden de vlakken A en B voorzien van de aanduiding "Mv.a", hetgeen wil zeggen dat op deze gronden alleen niet-geluidsgevoelige voorzieningen zijn toegestaan.

Voor de vlakken aangeduid met A resp. B geldt een maximum bebouwingspercentage van 30; voor het hoofdvlak 85%. Voor het gehele vlak geldt een maximum bouwhoogte van 12 meter.

Alsmede toe te voegen aan de artikel 11 "Maatschappelijk" een lid 2 een sub c en d, luidende:

- "c. De gronden nader aangeduid met de letter "A" mogen voor maximaal 30% bebouwd worden. Als gekozen wordt voor bebouwing op bouwvlak "A", is op bouwvlak "B" geen bebouwing toegestaan.
- d. De gronden nader aangeduid met de letter "B" mogen voor maximaal 30% bebouwd worden. Als gekozen wordt voor bebouwing op bouwvlak "B", is op bouwvlak "A" geen bebouwing toegestaan."

Alsmede lid 2 sub 1 en 2 te herbenoemen tot sub a en b.

Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerp-bestemmingsplan:

- A.1 De aanduiding "keurstrook" langs de hoofdwatertgangen dient in het kader van de standaardbepalingen voor bestemmingsplannen (SVBP) vervangen te worden door de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterstaatkundige functie".

Voorgesteld wordt op de plankaart in het renvooi de aanduiding "keurstrook" verwijderen en de bestemming "Waterstaat – Waterstaatkundige functie" op te nemen.

Langs de hoofdwatertgangen wordt de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterstaatkundige functie" gelegd op de plaats waar in het ontwerpplan de aanduiding "keurstrook" was aangegeven.

Alsmede de regels aan te passen door toevoeging van de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterstaatkundige functie". Het betreffende artikel 28 luidt als volgt:



“Artikel 28 Waterstaat – Waterstaatkundige functie

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat – Waterstaatkundige functie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van een hoofdwatgang.

28.2 Bouwregels

Ter plaatse van de bestemming “Waterstaat – Waterstaatkundige functie” mag in afwijking van de bouwregeling voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) dan Waterstaat – Waterstaatkundige functie niet op bedoelde gronden worden gebouwd.

28.3 Ontheffing van de bouwregels

28.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 28.2 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan “Waterstaat – Waterstaatkundige functie”, mits het belang van de hoofdwatgang hierdoor niet wordt geschaad.

28.3.2 Advies

Alvorens ontheffing te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van het waterschap, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan het ontheffingsbesluit ter bescherming van genoemd belang.”

Tevens wordt voorgesteld de regels van de enkelvoudige bestemmingen waarmee bedoelde dubbelbestemming samenvalt aan te passen in die zin dat vermeld wordt dat voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde dubbelbestemming mede van toepassing is.

- A.2 De tekst van vrijwel alle artikelen aan te passen aan de Standaard Voorschriften Bestemmingsplannen (SVBP). De indeling (volgorde) en nummering van de diverse bepalingen, alsmede de benaming van de kopjes tussen de diverse regels zal in verband hiermede worden veranderd.
- A.3 Abusievelijk is het boerderijencomplex gelegen aan de Bergse Linker Rottekade 451 niet opgenomen in hoofdstuk 3, paragraaf 3.3 in de lijst van monumenten en/of beeldbepalende panden. Voorgesteld wordt om deze boerderijencomplex toe te voegen aan bovengenoemde lijst in hoofdstuk 3, paragraaf 3.3.
- A.4 Geconstateerd is dat de tuin van de woning aan de Bergse Linker Rottekade 460 ten onrechte is bestemd als “Verkeer- Erf”. Voorgesteld wordt de genoemde bestemming te vervangen door de bestemming “Tuin”.
Verder is in de heidebuurt en bessenbuurt soms de bestemming “Tuin - 2” op de verkeerde plaatsen aangegeven en soms is de begrenzing ervan niet aangegeven; voorgesteld wordt dit te herstellen.
Het betreft tuinen aan de Jeneverbes, Karmozijnbes, Schoonheide, Rotsheide, Kraaiheide en Struikheide.
- A.5 Gebleken is dat in de “Doorn-” en “Distelbuurt” de woonbestemming niet eender is gelegd als in het vigerende bestemmingsplan, waardoor minder uitbreidingsmogelijkheden voor de betreffende woningen resteren.
In het vigerende bestemmingsplan “Ommoord” (1977) zijn de meeste woonblokken in genoemde buurten voorzien van een gedifferentieerde maximum bouwhoogte, te weten ten dele in 3 resp. 1 bouwlaag ofwel ten dele in 2 resp. 1 bouwlaag.



Hetzelfde geldt voor 4 woonblokken aan het Sterremos en Leermos, t.w. Leermos 25 t/m 41 en 2 t/m 14, alsmede Sterremos 1 t/m 13 en 23 t/m 39, welke ten dele in 2 resp. 1 bouwlaag zijn aangeduid op de plankaart.

In het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan is deze differentiatie in bouwhoogte achterwege gelaten. Dit leidt tot rechtsongelijkheid, omdat sommige bewoners wel van de oorspronkelijke uitbreidingsmogelijkheden gebruik hebben gemaakt, terwijl anderen deze mogelijkheid niet meer zouden hebben.

Voorgesteld wordt dan ook de bouwblokken in genoemde buurten eender te bestemmen als in het vigerende plan "Ommoord" en de plankaart aldus aan te passen. In verband hiermee kan de bestemming "Tuin 1" welke gelegd is op de voortuinen van de betreffende woningen vervallen.

- A.6 Met betrekking tot dakterrassen gaat de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan er abusievelijk vanuit dat deze onder het overgangsrecht vallen terwijl de aanwezige dakterrassen gewoon bestemd zijn. Voorgesteld wordt de toelichting hierop aan te passen.
- A.7 In artikel 20 lid 2 sub b (Wonen) is abusievelijk niet vermeld dat dit niet van toepassing was voor de adressen Bergse Linker Rottekade 390/391, 450 en 451. Voorgesteld wordt de tekst als volgt te wijzigen:
"b. voor de gronden aan de Bergse Linker Rottekade, met uitzondering van de gronden gelegen aan de Bergse Linker Rottekade 390/391, 450 en 451, geldt specifiek dat per bestemmingsvlek één woning (met aanbouwen) is toegestaan met een b.v.o. van maximaal 120 m², bestaande uit één bouwlaag met kap;"
Alsmede de toelichting hiermee in overeenstemming te brengen.
- A.8 In artikel 31.5 "Bouwregels in te wijzigen plangedeelte" van het ontwerp-bestemmingsplan, is nog een rol toegedacht aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland terzake van goedkeuring van een wijziging van een bestemmingsplan. Op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is dit niet meer het geval. Na vaststelling van het wijzigingsplan, staat er voor belanghebbenden beroep open op de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In verband hiermede wordt voorgesteld om de artikelen 31.5, 31.6 en 31.7 te schrappen en te vervangen door de volgende tekst (incl. vernummering) :

"32.4 Voorlopig bouw- en gebruiksverbod

Bouwen c.q. gebruik overeenkomstig het wijzigingsplan is slechts toegestaan op basis van een inwerking getreden wijzigingsplan.

32.4.1 Procedure

Alvorens een wijzigingsplan vast te stellen bieden burgemeester en wethouders belanghebbenden de gelegenheid zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan aan hun college kenbaar te maken door toepassing van het terzake bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening.

32.4.2 Aanvullende bevoegdheid burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de nieuwe bestemmingen nader te detailleren door middel van regels, alsmede aanduidingen en/of verklaringen op de plankaart binnen het kader van de wijzigingsregels zoals hierboven vermeld."

- A.9 Om meer ruimte voor de beoogde ontwikkeling te creëren wordt voorgesteld artikel 32 lid 3 (Algemene wijzigingsregels; wijzigingsbevoegdheid II) sub a en b van het ontwerp-bestemmingsplan te wijzigen door de tekst luidende:
"a. het aantal bouwlagen ten hoogste 3 mag bedragen, plat afgedekt, of 2 bouwlagen met kap;"



Alsmede sub j te laten vervallen omdat dit reeds volgt uit de aanhef van lid 3 en de toelichting hiermee in overeenstemming te brengen.

A.10 In artikel 32.2 van het ontwerp-bestemmingsplan is een verbodsbepaling opgenomen voor de realisatie van "(beperkt) kwetsbare objecten" voor zover de gronden gelegen zijn binnen de 10 -6 contour externe veiligheid inrichtingen LPG. De verwachting is dat in 2010 de Regeling externe veiligheid inrichtingen aangepast zal worden in die zin dat voor zogenaamde nieuwe situaties de plaatsgebonden risicocontour van 110 meter teruggebracht zal worden tot 40 meter. Dit houdt verband met het convenant dat met de LPG sector is gesloten, waarbij afgesproken is dat uiterlijk in 2010 de tankauto's voorzien zullen zijn van hittewerende coating en dat gebruik zal worden gemaakt van verbeterde vulslangen.

De ontheffingsbepaling (32.2.1) zoals opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan is hierop evenwel niet toegesneden, zodat hiervoor een nieuwe tekst is geformuleerd.

In verband hiermede wordt voorgesteld de tekst onder lid 32.2.1 als volgt te herformuleren en tevens te vernummeren:

"33.2.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 33.2 indien voldaan wordt aan de grenswaarde van 10-6 per jaar plaatsgebonden risico terzake van LPG, zoals vastgelegd in een (herzien) Besluit externe veiligheid inrichtingen resp. een daarop gebaseerde Regeling externe veiligheid inrichtingen."

In verband hiermede is er geen behoefte meer aan een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen onder artikel 31.4 van het ontwerp-bestemmingsplan, zodat deze bepaling kan vervallen.

Voorstel:

Samenvattend stellen wij u voor:

- I. de zienswijzen nummers 3 t/m 32 als aan u gericht te beschouwen en derhalve alle zienswijzen in behandeling te nemen;
- II. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 1.1, 1.2 en 2.1 en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals in het voorstel is aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
- IV. het bestemmingsplan "Ommoord buiten de ring" vast te stellen, met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen;
- V. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, om redenen genoemd in ons voorstel.



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

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

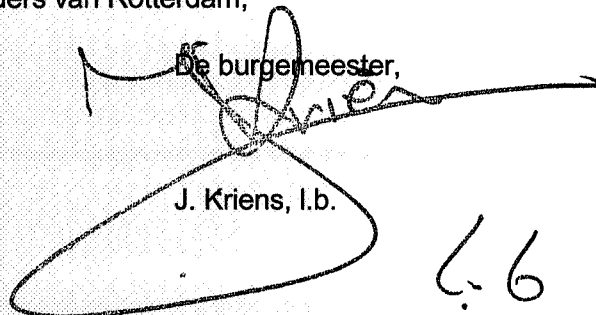
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



W. Hoogendoorn, i.s.

De burgemeester,



J. Kriens, i.b.

6.6



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 december 2009;
(raadsvoorstel nr. 00905);

overwegende,

dat het ontwerp-bestemmingsplan "Ommoord buiten de ring" met ingang van 13 februari t/m 26 maart 2009 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat naar aanleiding hiervan de reclamanten genoemd in het bij dit besluit behorende raadsvoorstel hun zienswijzen kenbaar hebben gemaakt;

dat reclamanten nummers 3 t/m 32 hun zienswijzen weliswaar binnen de termijn hebben ingediend, doch dat zij hun zienswijzen aan de verkeerde instantie hebben gericht, zodat hij instemt met het voorstel van het college om deze zienswijzen als aan hem gericht te beschouwen;

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

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

dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen, zowel die naar aanleiding van het gegrond verklaren van zienswijzen van reclamanten, als die welke voortvloeien uit de ambtshalve voorstellen, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

dat geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vastgesteld behoeft te worden, om redenen genoemd in het voorstel van het college;

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

Besluit:

- I. de zienswijzen nummers 3 t/m 32 als aan ons gericht te beschouwen en derhalve alle zienswijzen in behandeling te nemen;
- II. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 1.1, 1.2 en 2.1 en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals in het voorstel is aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
- IV. het bestemmingsplan "Ommoord buiten de ring" vast te stellen, met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen;
- V. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, om redenen genoemd in ons voorstel.

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

De griffier,

De voorzitter,

J.G.A. Paans

A. Aboutaleb



De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 december 2009;
(raadsvoorstel nr. 00905);

overwegende,

dat het ontwerp-bestemmingsplan "Ommoord buiten de ring" met ingang van 13 februari t/m 26 maart 2009 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat naar aanleiding hiervan de reclamanten genoemd in het bij dit besluit behorende raadsvoorstel hun zienswijzen kenbaar hebben gemaakt;

dat reclamanten nummers 3 t/m 32 hun zienswijzen weliswaar binnen de termijn hebben ingediend, doch dat zij hun zienswijzen aan de verkeerde instantie hebben gericht, zodat hij instemt met het voorstel van het college om deze zienswijzen als aan hem gericht te beschouwen;

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

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

dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen, zowel die naar aanleiding van het gegrond verklaren van zienswijzen van reclamanten, als die welke voortvloeien uit de ambtshalve voorstellen, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

dat geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vastgesteld behoeft te worden, om redenen genoemd in het voorstel van het college;

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

Besluit:

- I. de zienswijzen nummers 3 t/m 32 als aan ons gericht te beschouwen en derhalve alle zienswijzen in behandeling te nemen;
- II. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 1.1, 1.2 en 2.1 en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals in het voorstel is aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
- IV. het bestemmingsplan "Ommoord buiten de ring" vast te stellen, met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen;
- V. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, om redenen genoemd in ons voorstel.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 februari 2010.

De griffier,



De voorzitter,

