



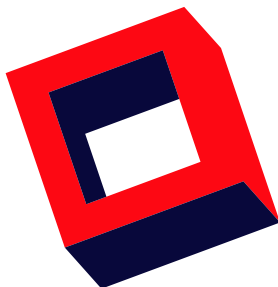
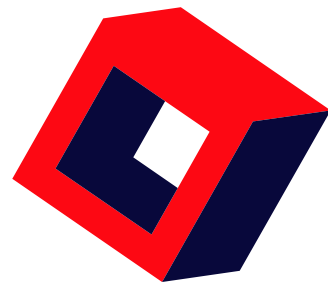
dS+V

Gemeente Rotterdam

VOORONTWERP
BESTEMMINGSPLAN

NESSELANDE

2^e PARTIËLE HERZIENING





dS+V

Gemeente Rotterdam

VOORONTWERP
BESTEMMINGSPLAN

NESSELANDE

2^e PARTIËLE HERZIENING

Opgesteld door:

dS+V
Juridische Zaken, team Bestemmingsplannen
Galvanistraat 15
Postbus 6699
3002 AR ROTTERDAM

Vastgesteld d.d.

Goedgekeurd d.d.

januari 2005
printdatum 6 januari 2005

INHOUD

- I Toelichting
- II Voorschriften
- III Bijlagen
- IV Plankaarten (apart bijgevoegd)

I TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. Inleiding	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Onderdelen van de herziening	9
2. Planbeschrijving	11
2.1 Deelgebied 1.1	11
2.1.1 Inleiding	11
2.1.2 Herziening	11
2.1.3 Voorschriften en plankaart	11
2.2 Deelgebied 2 en 4.1	12
2.2.1 Inleiding	12
2.2.2 Herziening	12
2.2.3 Voorschriften en plankaart	13
2.2.4 Globale, primaire bestemmingen	13
2.3 Deelgebied 7	15
2.3.1 Inleiding	15
2.3.2 Herziening	15
2.3.3 Voorschriften en plankaart	16
2.4 Deelgebied 9	16
2.4.1 Inleiding	16
2.4.2 Herziening	16
2.4.3 Voorschriften en plankaart	17
2.5 Deelgebied 10.1 en 11	17
2.5.1 Inleiding	17
2.5.2 Herziening	17
2.5.3 Voorschriften en plankaart	18
2.5.4 Globale, primaire bestemmingen	18
2.6 Jachthaven	21
2.6.1 Inleiding	21
2.6.2 Herziening	21
2.6.3 Voorschriften en plankaart	21
2.7 Water	22
2.7.1 Inleiding	22
2.7.2 Herziening	22
2.7.3 Voorschriften en plankaart	22
3. Water	23
4. Milieu	25
4.1. Inleiding	25
4.2. Deelgebied 1.1.	25
4.3. Deelgebied 2 en 4.1.	25
4.4. Deelgebied 7	26
4.5. Deelgebied 9	26
4.6. Deelgebied 10.1 en 11	27
5. Sociale veiligheid	29
6. Financiële uitvoerbaarheid	31
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het vigerende bestemmingsplan “Nesselande” is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 januari 1999 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 augustus 1999. Het betreft een globaal bestemmingsplan waarin voor een aantal onderdelen een uitwerkingsplicht is opgenomen. Voor deze opzet was gekozen omdat het plangebied een groot oppervlak bestreek met een divers programma waarvoor destijds nog geen gedetailleerde visie voor handen was. Bij verdere uitwerking/ detaillering van de wijk is inmiddels gebleken dat het bestemmingsplan op een aantal punten niet geheel voldoet.

1.2 Onderdelen van de partiële herziening

Dit onderhavige bestemmingsplan betreft delen -daarmee is het een partiële herziening- van de volgende deelgebieden van het moederplan “Nesselande”.

- Deelgebied 1.1
- Deelgebied 2 en 4.1
- Deelgebied 7
- Deelgebied 9
- Deelgebied 10.1 en 11
- Deelgebied jachthaven
- Water

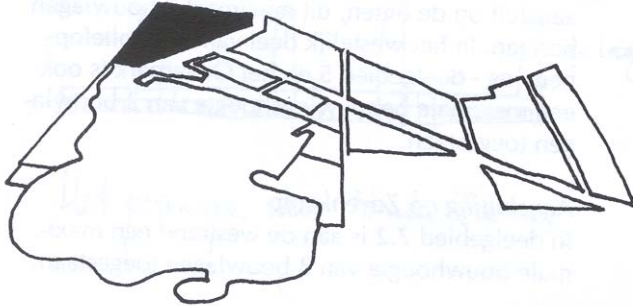
Met de tweede herziening worden een aantal uit te werken bestemmingen veranderd in een globale, primaire bestemming. Dit heeft tot gevolg dat, in tegenstelling tot een uit te werken bestemming, een rechtstreeks toetsingskader voor een bouwvergunning ontstaat; daarvoor is geen extra procedure meer nodig. Het betreft hier de volgende deelgebieden.

- Deelgebied 4.1
- Deelgebied 10.1 en 11

In het hierna volgende hoofdstuk Planbeschrijving zal het bovenstaande worden uitgewerkt.

2. Planbeschrijving

2.1 Deelgebied 1.1



2.1.1. Inleiding

In het vigerende plan vormt deelgebied 1 de overgang van het woongebied naar de open ruimte ten noorden van Nesselande. Het gebied staat in direct contact met de plas. Deze situering is aanleiding voor een waterrijk, natuurlijk woonmilieu met lage dichtheid. Deelgebied 1 heeft daardoor de bestemming “Wonen aan het water” gekregen. De woningen beschikken over een eigen kavel met veel water. De maximale bouwhoogte is twee lagen. Uitzonderingen hierop, in de vorm van appartementen in maximaal vijf lagen, zijn toegestaan aan de zuidzijde van het gebied.

2.1.2. Herziening

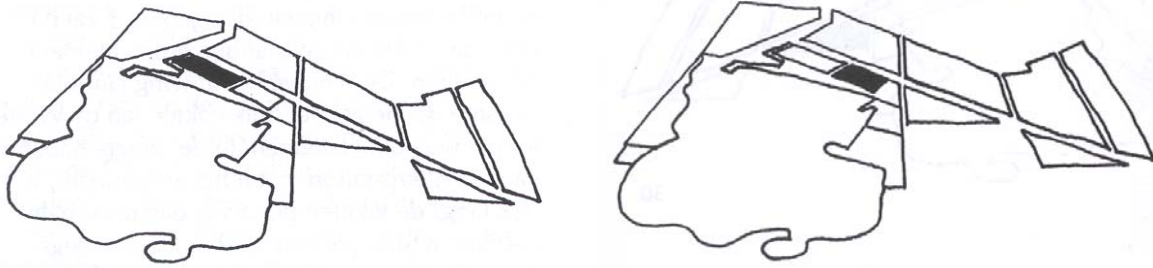
Bestemmingsgrens en gasleiding

De aangegeven gasleiding, die door de bestemming “water” loopt in het moederplan, blijkt niet op de juiste plek te liggen en is nu verschoven naar het oosten in de bestemming “wonen aan het water”. De aardgasleiding heeft een veiligheidszone van 30 meter aan weerszijden van de leiding, hier mogen geen kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Vlak naast deze aardgasleiding ligt een kleinere aardgasleiding met een zone van 20 meter aan weerszijden. Aangezien de kleinere aardgasleiding binnen de zone van de grotere aardgasleiding blijft is deze niet opgenomen op de plankaart. Door deze verschuiving valt er nu een groot gebied van de bestemming “wonen aan het water” binnen de veiligheidscontour van de aardgasleiding, hierdoor kunnen op die plek geen woningen meer gerealiseerd worden. Om toch aan het aantal woningen te kunnen komen, wordt de bestemmingsgrens uitgebreid naar het zuiden en naar het westen ten koste van de bestemming “water”. Voor het verschuiven van de bestemmingsgrens bevat het vigerende bestemmingsplan Nesselande een wijzigingsbevoegdheid (art. 25, wijziging van het plan). Van deze bevoegdheid kan B&W gebruik maken in bepaalde gevallen, mits de verschuiving maximaal 15 meter bedraagt. In dit geval bedraagt de verschuiving echter meer dan 15 meter en kan dus niet van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt worden, maar moet er gebruik worden gemaakt van de herziening.

2.1.3. Voorschriften en plankaart

Door deze herziene onderdelen zijn de voorschriften en de plankaart op een aantal punten aangepast. Zo is aan het voorschrift voor de bestemming “Wonen aan het water, uwv” een dubbelbestemming “aardgasleiding” toegevoegd. Op de plankaart is de vergrote bestemmingsgrens en de verplaatste aardgasleiding weergegeven.

2.2. Deelgebied 2 en 4.1



2.2.1. Inleiding

In het vigerende plan zijn de deelgebieden 2 en 4.1 gesitueerd langs de boulevard van Nesselande. Deelgebied 4.1 heeft de bestemming "Centrumdoeleinden, uwb" en is dan ook het centrum van Nesselande. Deelgebied 2 ligt naast deelgebied 4.1 en is te beschouwen als uitloper van het centrumgebied, deze heeft de bestemming "Woondoeleinden, uwb". Langs de gehele lengte van de boulevard, over beide bestemmingen heen, is met een aanduiding op de plankaart een stedelijke plint weergegeven.

De boulevard langs de plas is de voornaamste route voor bezoekers aan het recreatiegebied en het centrum. Langs de boulevard kunnen zowel gestapelde woningen met voorzieningen op de begane grond als eengezinswoningen worden gerealiseerd. Aan deze boulevard bevinden zich ook de mogelijkheden voor hoogbouw tot 20 bouwlagen.

Voor deze deelgebieden tezamen is een maximum b.v.o. van 10.000m² detailhandel en 1200m² horeca bepaald. Deze 10.000 m² detailhandel zijn verdeeld in 3000m² b.v.o. voor deelgebied 2 en 7000m² b.v.o. voor deelgebied 4.1. De 1200m² horeca zijn verdeeld in 500m² b.v.o. voor deelgebied 2 en 700m² b.v.o. voor deelgebied 4. De mogelijkheden voor detailhandel en horeca zijn beperkt tot een stedelijke plint van 20 meter diep, langs de boulevard aan de west en zuidzijde. Deze bestemmingen zullen in deelgebied 2 de uitloop vormen vanuit het centrum. In deelgebied 2 wordt ook de mogelijkheid geboden voor de realisatie van een hotel met een b.v.o. van 1500m².

2.2.2. Herziening

Detailhandel en horeca

De mogelijkheid om detailhandel en horeca te realiseren wordt van deelgebied 2 naar deelgebied 4 verplaatst. Het totaal aantal vierkante meters detailhandel en horeca van beide deelgebieden blijft hetzelfde. De verplaatsing is noodzakelijk om een compact en comfortabel winkelcentrum te kunnen realiseren, daarbij is het oorspronkelijke idee om een langgerekt winkellint langs de hele boulevard (ca. 800 meter lengte) te maken, vervangen door het idee van een meer compact centrum. Het winkelcentrum blijft voor het belangrijkste deel op de boulevard gericht. Deelgebied 2 blijft de bestemming "Woondoeleinden, uwb" houden, maar zonder detailhandel en horeca.

Bouwhoogte deelgebied 4.1

In deelgebied 4 moet in verband met het draagvlak van de centrumvoorzieningen (metrostation, winkelcentrum e.d.) een hoge woningdichtheid gerealiseerd worden. Die hoge dichtheid kan alleen gerealiseerd worden door het bouwen van veel appartementen. Om die appartementen een hoge kwaliteit te geven is het noodzakelijk om de ligging aan de plas optimaal te benutten en zoveel mogelijk appartementen uitzicht op de plas te geven. Om het plan transparantie te geven is gekozen voor een plint met circa 5 woonlagen boven de winkels in combinatie met woontorens. Het vereiste aantal woningen is te halen door de bouwhoogte van de torens te verhogen van 20 naar 22 lagen.

Stapelingspercentage

Het woningtal voor heel Nesselande is uiteindelijk lager uitgevallen dan het bestemmingplan mogelijk maakte. Het aantal gestapelde woningen hiervan is gelijk gebleven waardoor verhoudingsgewijs het stapelingspercentage in de matrix voor 2 gevallen moeten worden aangepast, te weten deelgebied 2 en het totale stapelingspercentage in heel Nesselande.

Stedelijke plint

De huidige aanduiding in het bestemmingsplan gaat teveel uit van een smalle stedelijke plint langs onder andere de gehele boulevard. In deze plint bevinden zich vooral detailhandel en horeca, dit was ook in deelgebied 2 ingepast.

Detailhandel en horeca worden van deelgebied 2 naar deelgebied 4.1 verplaatst, waardoor de stedelijke plint in deelgebied 2 komt te vervallen. De bestemming "Centrumdoeleinden, uwb" van deelgebied 4.1 wordt overgenomen door de globale bestemmingen "Centrum voorzieningen" en "Woningen". Deelgebied 4.2 behoudt de bestemming "Centrumdoeleinden, uwb". De stedelijke plint in deelgebied 4.1 wordt verruimd tot de gehele bestemming "Centrum voorzieningen". De aanduiding stedelijk plint op de plankaart komt te vervallen en voor zover van toepassing worden de verwijzingen in de voorschriften naar de aanduiding overgenomen door de bestemming "Centrum voorzieningen". Zo kan er een compact winkelcentrum gerealiseerd worden.

Hotel

In het vigerende bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een hotel van 1500m² b.v.o. in deelgebied 2, 11 of de bestemming "watersport, jachthaven, uit te werken". De mogelijkheid tot het realiseren van een hotel is verplaatst van deelgebied 2, 11 en de bestemming "watersport, jachthaven, uit te werken" naar deelgebied 10.1. Voor de randvoorwaarden wordt verwezen naar paragraaf 2.5.4 Globale, primaire bestemmingen met subkop hotel/congres.

Grens wijzigingsbevoegdheid

Door de herziening van deze deelgebieden dient de grens van de wijzigingsbevoegdheid aangepast te worden op de betreffende bestemmingsgrens. Dit komt doordat de wijzigingsbevoegdheid nog steeds in het bestemmingsplan moet blijven zitten, maar niet in deelgebied 2 en 4.1.

Uitwerkingsplicht deelgebied 4.1

Voor deelgebied 4.1 zijn bouwplannen in voorbereiding, gebaseerd op de voornoemde uitgangspunten. Deze bouwplannen bieden inmiddels zoveel duidelijkheid dat voor dit deelgebied een globaal eindplan mogelijk is waarin de belangrijkste functionele en ruimtelijke elementen zijn omschreven. De uitwerkingsplicht komt hiermee te vervallen.

2.2.3. Voorschriften en plankaart

Voor deelgebied 4.1 geldt geen uitwerkingsplicht meer en de uit te werken bestemming is vervangen door een globale, primaire bestemming. De herziene onderdelen zijn nu verwerkt in deze globale, primaire bestemmingen. Bij de voorschriften houdt dit in dat bij deelgebied 2 -vlak aangegeven op de plankaart met gebiedsaanduiding a- de bestemming "Woondoeleinden, uwb" detailhandel, horeca en hotel uit de voorschriften is gehaald. En in het voorschrift behorende bij de bestemming "Centrum voorzieningen" zijn detailhandel en horeca, uit bestemming "Woondoeleinden, uwb", toegevoegd en tevens is de bouwhoogte aangepast. Op de plankaart is de aanduiding stedelijke plint verwijderd, is de matrix aangepast op het gebied van de detailhandel, horeca, hotel en het stapelingspercentage voor deelgebied 2 en totaal en is de aangepaste grens wijzigingsbevoegdheid weergegeven.

2.2.4. Globale, primaire bestemmingen deelgebied 4.1

Voor deelgebied 4.1 is een samenhangend stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin aan de westzijde een combinatie van winkels, parkeervoorzieningen in een 5 laagse plint en woningbouw in een drietal 22 laagse torens is gepland.

Aan de oostzijde zijn drie stedelijke woonblokken gepland, waar in het zuidelijke blok naast woningbouw ook voorzieningen als een bibliotheek zijn gepland.

Woningen

De twee stedelijke woonblokken zijn bestemd als "woningen" in deelgebied 4.1. Deze twee stedelijke woonblokken, zullen respectievelijk 3 en 4 bouwlagen hoog zijn. Hiervoor zijn bouwplannen in voorbereiding. Het derde stedelijk woonblok heeft de bestemming "Centrumvoorzieningen" en is maximaal 10 bouwlagen hoog, zie hierna.

De woningen worden onder andere uitgevoerd als eengezinswoningen, appartementen en maisonnettes. Binnen het totale woonprogramma kunnen koop- en huurwoningen door elkaar worden gerealiseerd. De woningen hebben per blok een parkeervoorziening met een capaciteit van één parkeerplaats per woning op eigen terrein. De rest van de, volgens de parkeernorm conform de Rotterdamse Bouwverordening, benodigde parkeerplaatsen wordt in de directe omgeving op openbaar gebied gerealiseerd.

De twee woonblokken hebben eigen (private) binnenruimtes. De blokken maken tevens contact met een binnenplein en daarmee met de voorzieningen in het overige deel van het centrumgebied.

Vanuit de woonplint en de woontorens boven het winkelprogramma is er direct uitzicht op de boulevard en het winkelplein mogelijk, wat de sociale veiligheid ook buiten winkeltijden bevordert. Er mogen binnen deze bestemming maximaal 140 woningen worden gerealiseerd. Hierbij dient wel in acht te worden genomen dat het totaal aantal woningen in de bestemming "Centrumvoorzieningen" plus het totaal aantal woningen in de bestemming "Woningen" plus het totaal aantal woningen in de bestemming "Centrum doeleinden" (deelgebied 4.2), maximaal 900 woningen bedraagt.

Voor de twee woonblokken is al eerder een conceptuutwerking gemaakt dat mee ter visie is gegaan met de bouwplannen. De woonblokken zijn nu alsnog in de 2^e herziening opgenomen onder meer aangezien dit deel uitmaakt van een groter, samenhangend geheel. Het gehele centrum is daarmee geïntegreerd in de 2^e herziening. Inmiddels is voor de twee bouwblokken een bouwvergunning verleend.

Centrumvoorzieningen

Het totale detailhandelprogramma beslaat een b.v.o. van 10.000 m². Hiervan zal ca. 3.000 m² b.v.o. ingevuld worden door supermarkten. Naast winkels voor dagelijkse goederen kunnen er non-food winkels en commerciële diensten komen. Hierbij kan ook ingespeeld worden op de recreatieve functie van de plas met assortimentsgroepen als speelgoed, sportartikelen en vrijetijdskleding.

Horeca is mede essentieel voor de verblijfswaarde en de verblijfsduur van het centrumgebied. Het horeca-aanbod kan bestaan uit enkele restaurants, een lunchroom, cafés met verschillende stijl en een snackbar, hier is maximaal een b.v.o. van 1200 m² voor gereserveerd.

Naast commerciële functies wordt naar verwachting circa 5.000 m² b.v.o. maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd. De verschillende maatschappelijke voorzieningen zullen dicht tegen het winkelgebied aan liggen, zodat ze optimaal van elkaar kunnen profiteren. Gezamenlijk voor heel deelgebied 4 geldt 10.000 m² b.v.o. maatschappelijke voorzieningen. Tevens wordt er naar verwachting in het centrum 1500 m² b.v.o. kantoren gerealiseerd, met een maximum van 1500 m² b.v.o. kantoren voor heel deelgebied 4.

Het zuidelijke stedelijke woonblok heeft een onderhavige bestemming. De opbouw is qua woonprogramma gelijk aan de opbouw zoals hierboven over de twee stedelijke woonblokken onder de bestemming "Woningen" beschreven. Tevens zijn hierin woon/zorgeenheden met bijbehorende voorzieningen mogelijk. Zowel appartementen als eengezinswoningen in uiteenlopende financieringscategorieën maken een belangrijk deel uit van het plan. Totaal kunnen er maximaal 680 woningen gerealiseerd worden. Hierbij dient wel in acht te worden genomen dat het totaal aantal woningen in de bestemming "Centrumvoorzieningen" plus het totaal aantal woningen in de bestemming "Woningen" plus het totaal aantal woningen in de bestemming "Centrum doeleinden" (deelgebied 4.2), maximaal 900 woningen bedraagt. Daarbij is gekozen voor een bouw tot maximaal 22 lagen vanaf het maaiveld.

Parkeren zal zowel boven- als ondergronds opgelost worden conform de Rotterdamse Bouwverordening. Naast parkeerplaatsen voor auto's zullen er tevens voorzieningen voor het stallen van fietsen worden gerealiseerd.

Verkeersdoeleinden

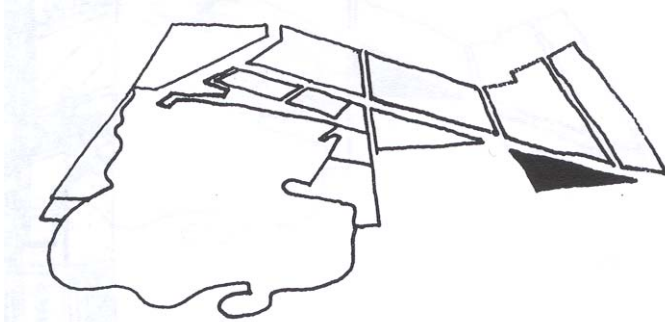
Deze bestemming is al opgenomen in het bestemmingsplan Nesselande. Dit artikel wordt niet herzien; in deelgebied 4.1 wordt nu hierbij aangesloten en aldus primair bestemd. Vanaf de hoofdontsluitingsweg zullen in een regelmatige structuur aansluitingen op de woonbuurten komen. Op de buurtontsluitingswegen takken de woonstraten aan, de zogenoemde bomenstructuur. De wegenstructuur is zodanig opgezet, dat bij de nadere uitwerking autoluwe woonbuurten gerealiseerd kunnen worden alwaar een 30 kilometerregime zal gelden.

De boulevard, de zuidelijke ontsluiting en de noordelijke aansluiting kunnen onderdeel van een 30 km-zone worden, vanwege het verblijfsklimaat, de vele dwarsrelaties (voetgangersbewegingen vanuit het centrum/ metro naar het strand) en vanwege het ontbreken van doorgaand verkeer. Alleen bestemmingsverkeer maakt gebruik van deze wegen. Door een lagere snelheid hier toe te staan, snijdt het mes aan meerdere kanten: Een betere verkeersveiligheid, minder geluidhinder, en een beter verblijfsklimaat ter ondersteuning van de ruimtelijke- en gebruikskwaliteit.



Vogelvlucht centrum en badplaats Nesselande

2.3 Deelgebied 7



2.3.1 Inleiding

In het vigerende plan heeft deelgebied 7.1 de bestemming “Woondoeleinden, uwb” gekregen en bevindt zich binnen de invloedssfeer van het bestaande metrostation “De Tochten”. Om die reden is naast woningbouw de mogelijkheid opgenomen voor de realisatie van 1500 m² b.v.o. kantoren en 600m² b.v.o. kleinschalige maatschappelijke voorzieningen.

Deelgebied 7.2 bevindt zich binnen de geluidzone van de A20. Dit zuidelijk puntje van deelgebied 7 bevindt zich buiten de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Om deze reden is binnen het huidige bestemmingsplan geen woningbouw mogelijk.

2.3.2 Herziening

Maatschappelijke voorzieningen

Als gevolg van een maatschappelijke ontwikkeling waarin wonen steeds meer aangevuld wordt met verzorgend comfort als bijvoorbeeld kinderopvang, lichamelijke verzorging etc., is in het uiteindelijke plan voor deelgebied 7.1 de nadruk veel meer op maatschappelijke voorzieningen komen te liggen. Deze voorzieningen zijn voor een deel direct aan het woongebouw gerelateerd. Van het medisch centrum en het kinderdagverblijf is het noodzakelijk dat deze in de directe nabijheid van het woongebouw voor ouderen komt. Alle functies dragen in programmatische zin bij aan de kwaliteit van de locatie in zijn geheel.

Hoewel in het bestemmingsplan al ruimte was voor niet-woonfuncties, maar met een grotere nadruk op kantoren, blijkt de noodzaak voor maatschappelijke voorzieningen groter dan verwacht.

Derhalve is het noodzakelijk dat de uitwerkingsnorm voor maatschappelijke voorzieningen in deelgebied 7 wordt verruimd naar een b.v.o. van 1750 m². Deze 1750 m² b.v.o. maatschappelijke voorzieningen zullen gerealiseerd worden in de op de plankaart aangegeven gebiedsaanduiding b.

Voor het aangegeven gebied is inmiddels een bouwvergunning aangevraagd en verleend, via een artikel 19 procedure.

Geluidsbelasting

Tijdens de planvorming is het noch door het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, noch door de ontwikkelaars van de bouwlocatie gelukt om geschikte kandidaten te vinden om deelgebied 7.2 in te vullen met een niet-geluidsgevoelige bestemming als bijvoorbeeld kantoren. Toch is het voor het plan van groot belang, dat de zuidpunt meteen wordt meegebouwd:

1. Het betreft een in bouwkundige zin lastig deel van de locatie.
2. Indien nu wordt mee ontwikkeld is de locatie meteen af, dit voorkomt jarenlange onzekerheid.
3. Door het in een keer meebouwen ontstaat een geluidsluwe situatie op het binnenterrein.

Door op deze plek uit te gaan van een hogere grenswaarde kan deelgebied 7.2 in één keer worden mee ontwikkeld. Nader akoestisch onderzoek heeft aangetoond dat de locatie geheel buiten de 55dB(A) contour is gelegen. Met een relatief klein aantal woningen met een geluidsbelasting tot 55 dB(A) kan het stedenbouwkundig plan goed ingevuld worden.

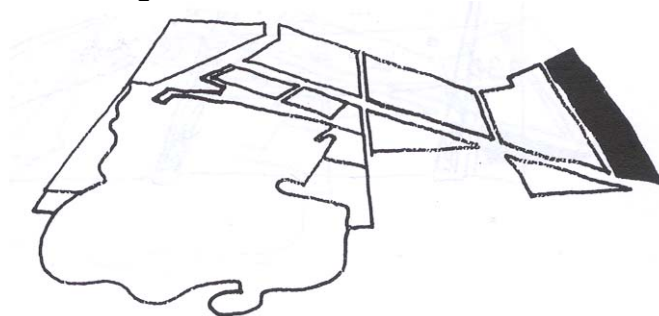
Bovendien heeft de gekozen situering tot gevolg, dat de bebouwing een akoestisch afschermende functie zal gaan vervullen naar het binnenterrein van deelgebied 7.2.

2.3.3 Voorschriften en plankaart

Door deze herziene onderdelen moeten de voorschriften en de plankaart aangepast worden. Zo dient voor het voorschrift behorende bij de bestemming "Woondoeleinden, uwb" het aantal m² aan maatschappelijke voorzieningen verhoogd te worden en de geluidsbelasting wordt verhoogd naar 55dB(A).

Op de plankaart dient de matrix aangepast te worden met het juiste aantal m² maatschappelijke voorzieningen erin en het gebied aangegeven te worden waar deze herziening voor geldt.

2.4 Deelgebied 9



2.4.1 Inleiding

In het vigerende plan is deelgebied 9 het bedrijventerrein van Nesselande, gelegen tussen de A20 en het woongebied in. Dit gebied heeft dan ook de bestemming "bedrijven, uwb" gekregen. Het bedrijventerrein heeft vooral een functie voor lokaal en regionaal verzorgende bedrijven. Mogelijkheden voor het vestigen van zelfstandige kantoren is niet toegestaan. Wel is een kantooroppervlak toegestaan per bedrijfsvestiging van maximaal 50% van het bedrijfsoppervlak tot een maximum b.v.o. van 2000 m².

2.4.2 Herziening

Kantoren en horeca

Voor het gebied bestaat de wens kleine zelfstandige kantoren mogelijk te maken met een maximum b.v.o. van 750 m² per vestiging. Dergelijke kantoren zijn onmisbaar om een goede overgang tussen de bestemming bedrijven van deelgebied 9 en de aangrenzende bestemming wonen te kunnen maken. Tevens bestaat de wens om ter plaatse van de hoofdentree een kleinschalige horecavoorziening met een maximum b.v.o. van 300 m² mogelijk te maken.

Bedrijven/maatbestemming

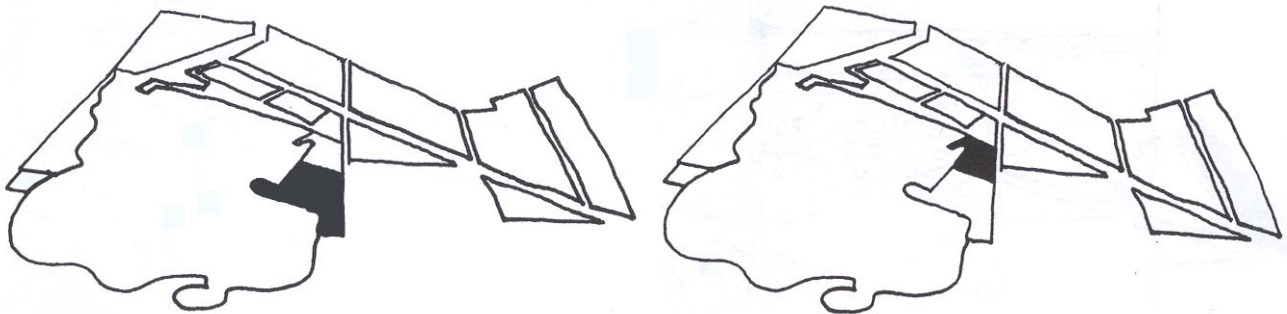
Naar de oostzijde van deelgebied 9, grenzend aan de bestemming "Lintbebouwing" worden bedrijven verplaatst, die elders in Nesselande zijn wegbestemd om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Voor twee ervan is om zich te kunnen vestigen op de beoogde nieuwe locatie een kleine herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ene bedrijf, een caravanbedrijf, past niet op de nieuwe plek, omdat hij verkoopt aan particulieren (nu ook al en dat wenst te blijven doen) en detailhandel in de uit te werken bestemming "Bedrijven" niet is toegestaan. Het andere bedrijf, een transportbedrijf, valt gezien de milieubelasting in milieucategorie 3.2, volgens de bedrijvenlijst behorende bij bestemmingsplan Nesselande, en dient minimaal 100 meter uit woningbouw te zijn gesitueerd, terwijl de afstand tot een bestaande woning op de beoogde nieuwe plek minder dan 50 meter bedraagt. Eventueel overlastgevendende maatregelen komen in de milieuvergunning.

2.4.3 Voorschriften en plankaart

Door deze herziene onderdelen moeten de voorschriften en de plankaart aangepast worden. Zo dienen in het voorschrift behorende bij de bestemming "Bedrijven, uwb" zelfstandige kantoren tot 750 m² b.v.o. en 300 m² b.v.o. horeca opgenomen te worden en een caravan- en transportbedrijf toegestaan te worden. Op de plankaart dient het gebied aangegeven te worden waarvoor de herzieningen gelden, gebiedsaanduidingen a, b, c en de matrix aangepast te worden op het gebied van bedrijven en horeca.

2.5 Deelgebied 10.1 en 11



2.5.1 Inleiding

In het vigerende plan zullen deelgebieden 10.1 en 11 het meest intensief worden gebruikt. Het ligt centraal ten opzichte van het omringende woongebied. Voor deze deelgebieden 11 en 10.1 gelden nu respectievelijk de bestemmingen "Gemengde doeleinden, uwb" en "Recreatieve doeleinden, uwb". Binnen de bestemmingen is een recreatief programma mogelijk, gecombineerd met voorzieningen, 150 woningen en een hotel met een b.v.o. van 1500m². Aan het water is eveneens ruimte voor een woontoren van maximaal 15 bouwlagen. Grenzend aan de plas wordt ruimte gereserveerd voor uitgifbaar terrein voor de commerciële recreatieve voorzieningen. De woonbebouwing aan de zuidzijde grenst aan de Wollefoppenweg. De bouwhoogte is maximaal 4 lagen.

2.5.2 Herziening

Recreatieve doeleinden

Onderzoek naar de recreatieve kansen van het gebied heeft duidelijk gemaakt dat versterking van de huidige toegestane recreatieve mogelijkheden noodzakelijk is om het plangebied echt aantrekkelijk te maken als regionaal recreatiegebied. Vandaar dat de bebouwingmogelijkheden worden verruimd door de bestemming "Recreatieve doeleinden, uwb" te vervangen door globale, primaire bestemmingen, zodat bebouwing ten behoeve van intensieve recreatie en een groot hotel mogelijk worden gemaakt als ook toevoeging van de primaire bestemming "Jachthaven".

Woontoren

In deelgebied 11 is maximaal 1 gebouw van maximaal 15 lagen hoog toegestaan. Dit gebouw is in het vigerende plan als een woontoren aangegeven. Door de noodzakelijke versterking van de recreatieve doeleinden, is het noodzakelijk om maximaal 1 hotel toe te staan met een bouwhoogte van maximaal 15 lagen in deelgebied 10.1. Het is de bedoeling dat er maximaal 1 toren in deelgebied 10.1 en 11 gerealiseerd wordt, vandaar dat de woontoren is vervallen. Het hotel kan gerealiseerd worden ten westen van de aangegeven scheidingslijn.

Bebouwing

In het masterplan dat opgesteld is voor dit gebied vindt langs de Wollefooppeweg een park waar rustige parkactiviteiten plaats kunnen vinden. Het is dan ook niet de bedoeling dat langs de Wollefooppeweg woonbebouwing gerealiseerd kan worden.

Jachthaven

Op basis van advies van deskundigen op het gebied van recreatieve voorzieningen en waterfronten is een jachthaven met ligplaatsen voor verhuur, verenigingen e.d. gesitueerd in het westelijk deel van het Oeverpark. Diverse watersportvoorzieningen (zeilen, duiken, waterski) alsmede horeca worden geconcentreerd in het Oeverpark zodat ze elkaar kunnen versterken en gebruik kunnen maken van gemeenschappelijke voorzieningen (parkeren enz.).

Vanwege de heersende windrichting is de jachthaven op de punt van het Oeverpark een geschikte plek om in en uit te varen. De jachthaven vormt de noordwestelijke beëindiging van het intensieve recreatiegebied en is een welkome aanvulling op de reeds geplande cableskibaan.

Hotel

In het vigerende bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een hotel van 1500m² b.v.o. in deelgebied 2, 11 of de bestemming "watersport, jachthaven, uit te werken". De mogelijkheid tot het realiseren van een hotel is verplaatst van deelgebied 2, 11 en de bestemming "watersport, jachthaven, uit te werken" naar deelgebied 10.1. Voor de randvoorwaarden wordt verwezen naar paragraaf 2.5.4 Globale, primaire bestemmingen met subkop hotel/congres.

Grens wijzigingsbevoegdheid

Door de herziening van deze deelgebieden dient de grens van de wijzigingsbevoegdheid aangepast te worden op de betreffende bestemmingsgrens. Dit komt doordat de wijzigingsbevoegdheid nog steeds in het bestemmingsplan moet blijven zitten, maar niet meer van toepassing is op het deelgebied.

Uitwerkingsplicht deelgebied 10.1 en 11

Voor de deelgebieden 10.1 en 11 is een masterplan vastgesteld, gebaseerd op de voornoemde uitgangspunten. Dit plan biedt inmiddels zoveel duidelijkheid dat voor deze deelgebieden een globaal eindplan mogelijk is waarin de belangrijkste functionele en ruimtelijke elementen zijn omschreven. De uitwerkingsplicht komt hiermee te vervallen.

2.5.3 Voorschriften en plankaart

Voor deze twee deelgebieden geldt geen uitwerkingsplicht meer en de bestemming uit te werken is vervallen voor een globale bestemming. De herziene onderdelen zijn nu verwerkt in de globale bestemmingen. Bij de voorschriften houdt dit in dat in vergelijking tot de bestemming "Recreatieve doeleinden, uwb" bij de bestemming "Recreatieve voorzieningen II" het bebouwingspercentage omhoog is gegaan, er een groot hotel mogelijk gemaakt kan worden en er een grotere bouwhoogte mogelijk is. Op de plankaart is de bestemming "jachthaven" toegevoegd, is een aanduiding voor de plaats van het hotel en de aangepaste grens wijzigingsbevoegdheid weergegeven.

2.5.4 Globale, primaire bestemmingen

Jachthaven

De Jachthaven ligt als een schiereiland in de plas. De bestemming "Jachthaven" bevat watergebonden voorzieningen. De zeilsport bepaalt voor een groot deel de invulling van de jachthaven. In het te vestigen watersportpaviljoen bestaat naast ruimte voor het zeilen ook de mogelijkheid om andere watersporten te accommoderen. Het uit te geven deel van de jachthaven onderscheidt drie delen: een nat deel, een droog deel en het watersportpaviljoen.

De volgende randvoorwaarden worden gehanteerd voor de inrichting van de jachthaven:

- Het natte deel bevat ruimte met de steigers, ligplaatsen en manoeuvreerruimte en is ongeveer 0,6 ha groot.
- Er is capaciteit voor circa 100 ligplaatsen voor kleine boten. Dit is ongeveer 0,3 ha groot.
- Het droge gedeelte met de kade is ongeveer 2000 m² groot. De kade biedt gelegenheid als werkruimte en in de winter kunnen er boten worden opgeslagen.
- De maximale oppervlakte van het watersportpaviljoen is 600 m² b.v.o.
- Het paviljoen is maximaal 8 meter hoog.
- Het paviljoen heeft een entree aan de pier.

In de jachthaven is ruimte voor bijzondere installaties mits deze samenhangen met het functioneren van de daar beoefende sporten (wedstrijdtoren, kraan).

Recreatieve voorzieningen I

De bestemming "Recreatieve voorzieningen I" ligt aan noordzijde langs de cableskibaan (genaamd Parkoever) en over de gehele de zuidzijde langs de Wollefoppeweg (genaamd Parkrand) van het Oeverpark. Naast gras en boomgroepen bepalen openbare sport- en spel voorzieningen de sfeer in Parkoever. De boomweide geldt als de 'recreatief actieve strip' van het park en bevat onder meer een skatepark en speelplek. Vooral het skatepark moet worden gezien als een bouwwerk, hier kan ook onder een hoog gelegen baan een verhuur van skates, winkeltje of broodjeszaak gerealiseerd worden. Het skatepark heeft een maximale hoogte van 5 meter.

Aan de noordwestzijde bij de cableskibaan kan een gebouw gerealiseerd worden ten behoeve van de cableski. Hierin is tevens ondersteunende horeca toegestaan. Dit gebouw heeft een maximaal b.v.o. van 300 m² en een maximale hoogte van 8 meter.

De volgende randvoorwaarden worden gehanteerd:

- Het gebouw, het terras en het startplatform worden tot één complex geïntegreerd.
- Dit complex is maximaal 10 meter breed en veertig meter lang.
- Situering is in de zuidwesthoek van de baan.
- De entree van het complex ligt aan de plaskade, genaamd Parkoever.

De Parkrand loopt vanaf de zuidoever van de bestaande plas door in het zuidelijk deel van de Common Green. De Parkrand is in het midden van het park ongeveer 100 meter breed en versmalt aan de westzijde tot minimaal 50 meter. In de Parkrand ligt het accent op de rustige wandeling of fietstocht. Op termijn kunnen rustiger parkactiviteiten hier gevestigd worden. Zo kan bijvoorbeeld een deel worden afgezet en gebruikt worden als dierenweide.

Recreatieve voorzieningen II

De bestemming "Recreatieve voorzieningen II" beslaat de middenzone van het centrale deel van het park. Centraal in de middenzone ligt een grote open parkweide. Deze parkweide dient vooral als multifunctionele open speelruimte. Een gedeelte van de weide dient als overloop voor parkeren op piekdagen.

De zone is diffuus geleed in meerdere open ruimten waarin openbaar groen, de boerderij Johannahoeve en enkele grote recreatieve attracties liggen.

Johannahoeve

De Johannahoeve behoudt vooralsnog haar huidige karakter en komt als een statig klein buitenplaatsje in het park te liggen. De boerderij heeft wel een beperkte uitbreidingsmogelijkheid gekregen, te weten dat het bouwperceel van 8.000 m², inclusief uitbreiding, maximaal 10% bebouwd mag worden. Deze uitbreiding mag bestaan uit één bouwlaag plus kap. Op deze plek mag horeca of maatschappelijke voorzieningen toegestaan worden.

Hieronder worden de grote recreatieve attracties behandeld.

Openlucht recreatieve voorziening

De kavel van de openlucht recreatieve voorziening ligt in het meest westelijke deel van het park en grenst aan de Zevenhuizerplas. De kavel bevat een groot oppervlak aan buitenruimte waar gebouwen in worden opgenomen voor recreatieve activiteiten. Voor de invulling van deze kavel kan worden gedacht aan een buitensportcentrum, cartcentrum, duikbassin, zwembad, strandbad, etc.

De volgende eisen worden aan deze kavel gesteld:

- Het bouwperceel heeft een oppervlakte van maximaal 4 ha.
- De hoofdentree van de openlucht recreatieve voorziening moet zijn gesitueerd aan de Parklaan.
- De bebouwing in het park mag niet dichters dan 15 meter bij de bouwperceelgrenzen liggen.
- Het maximum bebouwingspercentage is 10% van het bouwperceel.
- De maximum bouwhoogte is 10 meter, met een mogelijkheid voor incidentele verhogingen met 5 meter in geval van technische bouwwerken of installaties.
- Binnen het bouwperceel is tevens een uitkijktoren van ten hoogste 30 meter mogelijk.

Indoor recreatieve voorziening

De indoor recreatieve voorziening ligt midden in het Oeverpark. Voor de invulling van deze kavel kan worden gedacht aan een indoor speelparadijs, sauna, bowlingbaan, beautyfarm, sporthal, etc.

Voor de indoor recreatieve voorziening gelden de volgende randvoorwaarden:

- Het bouwperceel heeft een oppervlakte van maximaal 1 ha.
- De entree zal moeten worden gesitueerd aan de aangrenzende bestemming "verkeersdoeleinden"
- De bebouwing dient minimaal 20 meter vanaf de aangrenzende bestemming "verkeersdoeleinden" te liggen.
- Het maximum bebouwingspercentage is 50% van de kavel.
- De bebouwing mag niet hoger zijn dan 12 meter.

Hotel/Congres

Het hotel/congrescentrum is het meest opvallende gebouw in het Oeverpark; zowel door de vorm als de markante plaats in het park. Het hotel mag gerealiseerd worden ten westen van de scheidingslijn hotel toegestaan.

Voor het hotel/congrescentrum gelden de volgende randvoorwaarden:

- Het bouwperceel heeft een oppervlak van 0,6 ha groot.
- De bebouwing ligt aan de noordelijke en zuidelijke zijanten minstens 12 meter uit bouwperceelsgrens.
- De entree van het hotel is gesitueerd aan het eind van de Parklaan.
- Het maximale bebouwingspercentage is 75% van de kavel.
- Voor het hotel geldt een maximale omvang van 175 kamers.
- De bebouwing heeft een totale omvang van maximaal 15.000 m² b.v.o., waarvan 9000 m² b.v.o. maximaal gerealiseerd mag worden in de onderste 2 lagen met een maximaal grondoppervlak van 4500 m² en maximaal 6000 m² b.v.o. in de overige maximaal 13 lagen.

De bestemming "Recreatieve voorzieningen II" komt ook voor ten westen van de bestemming "Jachthaven, uwb". Dit is voor de realisatie van een horecavestiging. Meer hierover wordt beschreven in de toelichting onder de bestemming "Water" in paragraaf 2.7.

Water

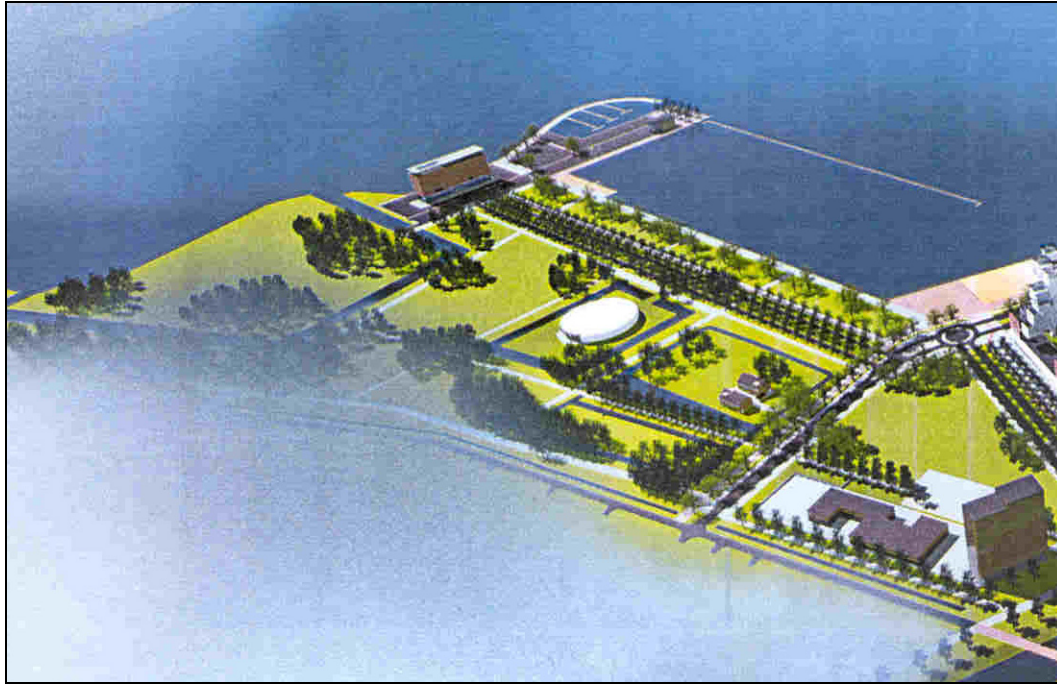
De bestemming "Water" begrenst het park aan de noord- en westzijde. Het park is er volledig op georiënteerd. De vormgeving van de plasoevers varieert. In de jachthaven zijn harde overgangen als kademuren, strekdammen en beschoeiingen noodzakelijk. Langs de plaskade komen zachte oevers. Aan de noordkant van de bestemming "Recreatieve voorzieningen I" wordt het water gebruikt voor een cableskibaan, deze wordt hieronder behandeld.

Cableski

Voor deze activiteit wordt een deel van de waterplas afgezet, namelijk 360 bij 160 meter. Naast de baan zijn nog een startplatform en clubhuis/terras nodig voor het functioneren van deze attractie. Het clubhuis wordt gerealiseerd in de bestemming "Recreatieve voorzieningen I".

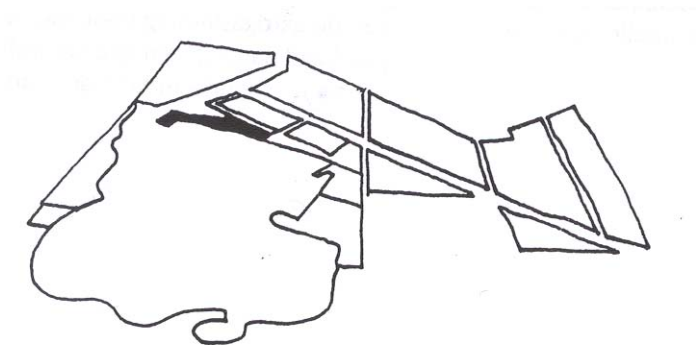
Verkeersdoeleinden

De Parklaan is de hoofdontsluiting voor auto's in het Oeverpark. De recreatieve attracties worden alle direct vanaf de hoofdontsluiting ontsloten. De parklaan met de hoofdontsluiting is tevens de belangrijkste locatie voor het parkeren. De laan bestaat uit twee rijbanen met een middenberm, waar regulier langs geparkeerd kan worden. Ten tijde van grote drukte bestaat de mogelijkheid de capaciteit te vergroten door haaks te parkeren in de zij- en middenbermen.



Vogelvlucht Oeverpark Nesselande

2.6 Deelgebied Jachthaven



2.6.1 Inleiding

In het vigerende plan ligt de bestemming "Watersport, jachthaven uwb" in het noordelijke deel van de badplaats en is eveneens de uitloper van het strand. Deze bestemming "Watersport, jachthaven uwb" voorziet in een gemengd en aantrekkelijk programma met de watersport als hoofdmotief. Tevens is hier een hotel toegestaan met een b.v.o. van maximaal 1500 m².

2.6.2 Herziening

Hotel

In het vigerende bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een hotel van 1500m² b.v.o. in deelgebied 2, 11 of de bestemming "watersport, jachthaven, uit te werken". De mogelijkheid tot het realiseren van een hotel is verplaatst van deelgebied 2, 11 en de bestemming "watersport, jachthaven, uit te werken" naar deelgebied 10.1. Voor de randvoorwaarden wordt verwezen naar paragraaf 2.5.4 Globale, primaire bestemmingen met subkop hotel/congres.

2.6.3 Voorschriften en plankaart

Door dit herziene onderdeel moeten de voorschriften aangepast worden. Zo dient in de voorschriften gewijzigd te worden dat een hotel niet meer is toegestaan.

2.7 Water

2.7.1 Inleiding

In het vigerend plan zijn de gronden aangewezen voor “water” bestemd voor de waterhuishouding en de recreatie te water, met de daarbij behorende voorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige, recreatieve en/of verkeerskundige aard.

2.7.2 Herziening

Horeca

Binnen de bestemming “water” zijn geen bouwwerken toegestaan. Ter versterking van de recreatieve voorzieningen dient er bebouwing gerealiseerd te worden ten behoeve van horeca en/of maatschappelijke doeleinden naast de bestemming “Watersport, jachthaven uwb”. Dit houdt in dat op deze plek de bestemming “water” vervangen zal worden voor de primaire bestemming “recreatieve voorzieningen II”. Hier mag bebouwing gerealiseerd worden ten behoeve van horeca en/of maatschappelijke doeleinden met maximaal b.v.o. van 200m² en met een maximale bouwhoogte van 7 meter.

2.7.3 Voorschriften en plankaart

Door dit herziene onderdeel moeten de voorschriften en de plankaart aangepast worden. Zo dient in de voorschriften bij de bestemming “recreatieve voorzieningen II” een horecavestiging toegevoegd te worden ter plaatse van de aanduiding op de plankaart. Op de plankaart is de bestemming “water” veranderd in de bestemming “recreatieve voorzieningen II” daar waar de horeca gepland is. Tevens is een aanduiding ‘horeca toegestaan’ op de kaart weergegeven.

3. Water

Bij de planvorming van Nesselande is veel aandacht besteed aan de waterhuishouding. Er is een integraal waterbeheersysteem ontwikkeld dat aansluit bij de beleidslijnen die zijn uitgezet in de Derde Nota Waterhuishouding. Het Rijksbeleid op het gebied van water is thans vastgelegd in de 4^e Nota Waterhuishouding (december 1998) die na het opstellen van het bestemmingsplan Nesselande in werking trad.

In de wijziging op het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 november 2003 is wettelijk verplicht gesteld om in ruimtelijke plannen een beschrijving te geven van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding.

De 2^e herziening van het bestemmingsplan Nesselande verruimt de mogelijkheden om in delen van het plangebied hoogte-accenten te realiseren. Zelfstandige kantoren kunnen gerealiseerd worden binnen de bedrijfsbestemming. De mogelijkheid om bij het metrostation "De Tochten" maatschappelijke voorzieningen te realiseren is verruimd. Het maximaal toegestaan aantal woningen per deelgebied blijft gelijk aan het bestemmingsplan. De herziening leidt niet tot een toename van verhard oppervlak ten opzichte van wat reeds in het bestemmingsplan is toegestaan. De 2^e herziening maakt een verschuiving mogelijk van bebouwing welke reeds op basis van het bestemmingsplan is toegestaan. Bovengenoemde veranderingen hebben derhalve géén gevolgen voor de waterhuishouding. De enige verandering die van invloed is op de waterhuishouding (zij het in beperkte mate) is de vergroting van de bestemmingen "Wonen aan het water" en "Recreatie II" ten koste van de bestemming "Water". Dit betekent dat respectievelijk circa 1 hectare en een halve hectare van de Zevenhuizerplas land kunnen worden i.p.v. water. Twee locaties (van circa 4 en 5 hectare) die in het bestemmingsplan Nesselande bestemd waren als "Recreatieve doeleinden" en "Gemengde doeleinden" zijn in de 2^e herziening bestemd als "Water". De bestemming "Water" neemt hierdoor in totaal toe met 7,5 hectare. De gevolgen van deze veranderingen op de waterhuishouding zullen minimaal zijn. Alle bovengenoemde bestemmingen zijn (mede)bestemd voor water. De daadwerkelijke grootte van de Zevenhuizerplas wordt door deze veranderingen nauwelijks beïnvloed.

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Conform de Watertoets heeft de gemeente in een vroegtijdig stadium van planvorming contact opgenomen met de waterbeheerder.

4. Milieu

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk milieu wordt ingegaan op de veranderingen in de milieusituatie van de 2^e partiële herziening Nesselande ten opzichte van het bestemmingsplan Nesselande. Per deelgebied waarin met de herziening iets wordt veranderd worden de relevante milieu-aspecten behandeld.

4.2 Deelgebied 1.1, wonen aan het water

Het westelijke bestemmingsvlak van deelgebied 1 is verruimd ten koste van de bestemming water, omdat de dubbelbestemming "Aardgasleiding" over de bestemming "Wonen aan het water" ligt en het binnen de veiligheidsafstand niet mogelijk is om woningen te bouwen. Binnen deze bestemming liggen twee aardgasleidingen dicht bij elkaar. De ene aardgasleiding heeft een diameter van 30 inch en een druk van 66,2 bar. De veiligheidsafstand van deze leiding bedraagt 30 meter aan weerszijden. Binnen deze veiligheidszone, welke is aangegeven op de plankaart, mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Dit is geregeld in de voorschriften van deze 2^e herziening. De leiding heeft een toetsingsafstand van 95 meter. De veiligheidsafstanden en toetsingsafstanden die in dit hoofdstuk worden genoemd zijn afkomstig uit de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen". Het uitgangspunt is om geen woonbebouwing en andere gevoelige objecten te realiseren binnen de toetsingszone. Indien planologische, technische of economische belangen daartoe noodzakelijk kan binnen de toetsingszone worden gebouwd, zolang maar wordt voldaan aan de veiligheidsafstand. Gezien de lage dichtheid van de woningen in deze bestemming en vanwege de wens het woongebied een betere aansluiting op de nieuwe plas te geven vindt de gemeente Rotterdam het acceptabel om woningen te realiseren binnen de toetsingszone.

De andere leiding heeft een diameter van 16 inch en een druk van 40 bar. De veiligheidsafstand en de toetsingsafstand van deze leiding zijn respectievelijk 20 en 40 meter. Deze afstanden vallen binnen de afstanden van de andere leiding en zijn daarom niet afzonderlijk aangegeven op de plankaart.

De uitbreiding van deelgebied 1 is de enige uitbreiding van een gevoelige bestemming in de 2^e herziening. Deze uitbreiding ligt echter op ruime afstand van drukke wegen en ligt ook verder van deze wegen af dan waar op basis van het bestemmingsplan Nesselande al mocht worden gebouwd. Ten behoeve van het bestemmingsplan Nesselande is de luchtkwaliteit berekend, hieruit blijkt dat er binnen Nesselande geen grenswaarden worden overschreden. De uitbreiding van de bestemming "Wonen aan het water" ligt op meer dan 200 meter van de dichtstbijzijnde drukke weg (de hoofdontsluiting) en hoeft derhalve niet te worden getoetst aan de normen voor geluidshinder en luchtkwaliteit.

4.3 Deelgebied 2 en 4.1

De enige voor het milieu relevante verandering t.o.v. het bestemmingsplan Nesselande is de mogelijkheid om in de bestemming "Centrumdoeleinden, uwb" langs de Boulevard woontorens te realiseren van 22 lagen in plaats van 20 lagen. De Boulevard zal een 30-kilometer weg worden, dit levert derhalve geen belemmering op voor het verhogen van het aantal bouwlagen. De berekende 50 dB(A)-geluidscontour van de nabijgelegen zoneplichtige wegen ligt op ruim 100 meter van de locatie waar de torens van 22 lagen gerealiseerd kunnen worden. Zelfs met een forse toename van de verkeersintensiteit zal de geluidbelasting op de 21^e en 22^e bouwlaag ruim onder de 50 dB(A) blijven. De deelgebieden 2 en 4.1 liggen net buiten de toetsingszone van 100 meter aan weerszijden van de metro, zodat railverkeerslawaaï geen rol speelt.

In de groenstrook langs de deelgebieden 2 en 4 liggen dezelfde leidingen die bij deelgebied 1.1 zijn beschreven. De 30 meter veiligheidszone van de grootste leiding ligt op de grens van deze deelgebieden. De toetsingszone van 95 meter aan weerszijden ligt over deze deelgebieden. Het was om economische en ruimtelijke redenen niet mogelijk om in de toetsingszone geen woningen te realiseren.

De grootste dichtheden binnen deze deelgebieden moeten echter (zoals is vastgelegd in het bestemmingsplan) worden gerealiseerd aan de Boulevard, buiten de toetsingszone. Deze afweging was reeds gemaakt in het bestemmingsplan en de herziening brengt hier geen verandering in.

Gebleken is dat de ligging van de aardgasleiding zoals deze op de plankaart van het bestemmingsplan staat niet overeen komt met de werkelijke ligging van de leiding (de leiding ligt circa 38 centimeter westelijker). De toetsingszone en veiligheidszone in de 2^e herziening zijn aangegeven conform de werkelijke ligging van de leiding. Bij de bouwplannen wordt hier rekening mee gehouden.

4.4 Deelgebied 7

Bij deelgebied 7.1 gaat het om uitbreiding van het aantal m² maatschappelijke doeleinden in de buurt van metrostation "De Tochten". Voor deze ontwikkeling is een vrijstellingsprocedure gevoerd zoals bedoeld in artikel 19 van de Wro en is een bouwvergunning verleend. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe situatie die in het kader van deze herziening dient te worden getoetst aan de milieu-wetgeving.

Bij deelgebied 7.2 geldt ten aanzien van de aardgasleiding hetzelfde als hierboven bij de deelgebieden 2 en 4.1 is gesteld. De toetsingszone ligt over de bestemming "Woondoeleinden" en is aangegeven op de plankaart.

Voor deelgebied 7.2 is in de voorschriften van het bestemmingsplan Nesselande een regeling opgenomen dat alleen geluidsgevoelige bebouwing mag worden gerealiseerd in het gebied tussen de 50 dB(A) contour en de 55 dB(A) contour van de A20 als uit nader akoestisch onderzoek blijkt dat door afschermdende bebouwing of geluidsschermen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Inmiddels is een vrijstellingsprocedure gevolgd om binnen deelgebied 7.2 18 woningen te kunnen realiseren zonder dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze 18 woningen is een hogere waardeprocedure gevolgd en is eind 2001 een hogere waarde van 55 dB(A) vastgesteld. Door middel van de 2^e partiële herziening wordt de bovenstaande geluidsregeling in artikel 4 van het bestemmingsplan Nesselande als volgt aangepast: In deelgebied 7.2 is het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing in de zin van de Wet geluidhinder slechts toegestaan, wanneer wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel een ontheffing hogere waarde wegverkeerslawaaai is verleend tot maximaal 55dB(A).

Dit betekent dat geluidsgevoelige bebouwing in deelgebied 7.2 (aanvullend aan de 18 woningen waarvoor al een hogere waarde is verleend) wel mogen worden gerealiseerd als de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden, maar alleen als geluidsonderzoek is gedaan en een hogere waarde is verleend tot maximaal 55 dB(A).

4.5 Deelgebied 9

De herziening maakt het mogelijk om zelfstandige kantoren te realiseren tot 750 m² b.v.o. per vestiging. De locaties waar zelfstandige kantoren zijn gewenst zijn meegenomen met deze herziening (zie plankaart). De 10⁻⁶-risicocontour externe veiligheid van het transport van gevaarlijke stoffen over de snelweg ligt op dit tracé 100 meter vanaf de rand van de A20. Omdat de kantoorlocaties op meer dan 100 meter van de weg liggen wordt voldaan aan de norm voor plaatsgebonden risico. De oriënterende waarde voor het groepsrisico werd door de ontwikkelingen die het bestemmingsplan Nesselande mogelijk maakt niet overschreden en zal door de geringe toevoeging die de herziening mogelijk maakt waarschijnlijk niet worden overschreden. Het is zelfs de vraag of het toestaan van zelfstandige kantoren leidt tot meer mensen op het bedrijventerrein omdat bedrijven al voor een groot deel uit kantoorruimten mochten bestaan.

In het bestemmingsplan Nesselande is bepaald dat zich op het bedrijventerrein bedrijven mogen vestigen in de milieucategorieën 1 t/m 3 van de indicatieve lijst van bedrijfsactiviteiten en milieuzonering die de Vereniging Nederlandse Gemeenten heeft opgesteld. Dergelijke bedrijven hebben een indicatieve afstand tot een rustige woonwijk van 100 meter. In artikel 12 "Bedrijven" van het bestemmingsplan is vastgelegd dat bedrijven in de categorieën 1 en 2 overal op het bedrijventerrein zijn toegestaan en dat bij bedrijven in categorie 3.1 en 3.2 een afstand van 50 meter respectievelijk 100 meter tot woningen dient te worden aangehouden. De 2^e partiële

herziening maakt het mogelijk een transportbedrijf te vestigen aan de oostkant van het bedrijventerrein, aangeduid op de plankaart als Bc. Deze locatie ligt op minder dan 50 meter van een bestaande woning zodat volgens het bestemmingsplan hier alleen categorie 1 en 2 bedrijven zijn toegestaan. Aan transportbedrijven is in de bedrijvenlijst voor het milieuaspect geluid een indicatieve afstand van 100 meter toegekend. Het transportbedrijf is momenteel in een ander deel van Nesselande gevestigd maar moet daar verdwijnen om woningbouw mogelijk te maken. De gemeente Rotterdam vindt het acceptabel dat dit bedrijf binnen 100 meter van enkele woningen komt te liggen. In de milieuvergunning van het bedrijf zal aandacht besteed dienen te worden aan maatregelen om de overlast van dit bedrijf op de naastgelegen woningen te beperken.

4.6 Deelgebied 10.1 en 11

De herziening verruimt de mogelijkheden voor de realisatie van gebouwen voor intensieve recreatie en een hotel. Deze bestemmingen zijn (beperkt) kwetsbare objecten in het kader van de externe veiligheids-wetgeving voor bedrijven en weg- en railtransport. Deze zones en de externe-veiligheidszones van de luchthaven liggen op ruim afstand van deze bestemmingen. Vlak ten zuiden van deze deelgebieden ligt een aardgasleiding met een diameter van 16 inch en een druk van 40 bar. De veiligheidsafstand en de toetsingsafstand van deze leiding zijn respectievelijk 20 en 40 meter. Deze zones zijn aangegeven op de plankaart en liggen over de bestemming "Recreatieve voorzieningen I". De locatie waar het hotel kan worden gerealiseerd ligt buiten de toetsingszone. Voor sporthallen, recreatieterreinen en dergelijke gelden andere veiligheidsafstanden (bebouwingsafstanden) dan voor woningen en andere gevoelige functies. Hiervoor geldt een veiligheidsafstand van 5 meter aan weerszijden van de leiding in plaats van de bovengenoemde afstand van 20 meter.

Gebleken is dat de ligging van de aardgasleiding zoals deze op de plankaart van het bestemmingsplan staat niet overeen komt met de werkelijke ligging van de leiding. De toetsingszone en veiligheidszone in de 2^e herziening zijn aangegeven conform de werkelijke ligging van de leiding. Bij de bouwplannen wordt hier rekening mee gehouden. Andere milieu-aspecten spelen hier geen rol.

5. Sociale veiligheid en leefbaarheid

De volgende aspecten spelen geen rol in deze herziening: sociale veiligheid en leefbaarheid. Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde in het bestemmingsplan Nesselande.

6. Financiële uitvoerbaarheid

Deze herziening heeft geen financiële consequenties buiten de consequenties van het bestemmingsplan Nesselande.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

PM

II VOORSCHRIFTEN

Inhoudsopgave voorschriften

- I.a. Overzicht wijzigingen plankarta
- I.b. Overzicht wijzigingen voorschriften, toevoegingen, vernummering
- II Wijzigingen weergegeven in voorschriften behorende tot het Bestemmingsplan Nesselande
- III Doorlopende tekst van voorschriften zoals deze liden na de 2^e partiële herziening

III BIJLAGEN

Inhoudsopgave bijlagen

- Reactie van de Provinciale Planologische Commissie d.d. (PM)
- Verslag van de inspraakbijeenkomst d.d. (PM)
- Hogere grenswaarden (PM)

IV PLANKAART

Inhoudsopgave kaarten

- Plankaart

