



Gemeente Rotterdam

dS+V

Bezoekadres: Galvanistraat 15
3029 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 6699
3002 AR Rotterdam

Website: www.dsv.rotterdam.nl

E-mail: RO@dsv.rotterdam.nl

Fax: 010 - 489 4933

Inlichtingen: mr. W.A. Egberts

Afdeling: RO/Bestemmingsplannen

Telefoon: 010 - 489 5228

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: 09/4933

Aantal bijlagen: 1

Betreft: voorontwerp bestemmingsplan "3^e partiële herziening Nesselande"

Datum: 30 juni 2009

Dagelijks Bestuur van de Deelgemeente

Prins Alexander

Postbus 84205

3009 CE Rotterdam

DEELGEMEENTE PRINS ALEXANDER

Zaaknr.	:
Volgnr.	:
Class. nr.	:
Reg. datum	: 06 JUL 2009
Rappel wknr.	:
Routing	: Gebied.
Paraaf dep.	:
Paraaf reg.	:

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u het voorontwerp bestemmingsplan "3^e partiële herziening Nesselande" zoals dit op 16 juni 2009 door het college van burgemeester en wethouders is vrijgegeven ten behoeve van vooroverleg en terinzagelegging.

Ik verzoek u advies uit te brengen aan het college van burgemeester en wethouders door tussenkomst directeur dS+V op het voorontwerp bestemmingsplan. In verband met de voortgang van de bestemmingsplanprocedure, zie ik uw advies gaarne zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval vóór 1 oktober 2009 tegemoet. Indien u binnen deze termijn niet heeft gereageerd, ga ik er van uit dat u instemt met het voorontwerp.

De herziening is nodig om stagnatie bij de voortgang van de realisatie van de wijk Nesselande te voorkomen.

Met de herziening is enige spoed gemoeid. Deze partiële herziening moet vóór 1 januari 2010 ter inzage liggen (de datum was oorspronkelijk 1 juli 2009, maar is onlangs met een half jaar opgeschoven). Na die datum kunnen 'papieren' bestemmingsplannen niet meer gedeeltelijk worden herzien omdat vanaf dat moment alleen digitaal kan worden vastgesteld en een 'papieren' bestemmingsplan niet digitaal kan worden aangepast. Daarom verzoek ik u zo spoedig mogelijk, liefst binnen 6 weken na verzending van deze brief, te reageren. Te uwer informatie vat ik de inhoud hieronder samen.

Aanleiding

Het bestemmingsplan "Nesselande" is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 januari 1999 en 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. Om die reden is het noodzakelijk om delen van het bestemmingsplan "Nesselande" te herzien. De 1^e en 2^e herziening zijn inmiddels in procedure en het onderhavige voorontwerp heeft betrekking op de 3^e herziening.

Deze herziening betreft delen -daarmee is het een partiële herziening- van de volgende deelgebieden en thema's van het vigerende bestemmingsplan "Nesselande".

- Deelgebied 1.2 (inclusief 6^e uitwerking)
- Deelgebied 9
- Baggerdepots
- Zendmasten

Blad: 2/3

Datum: 19 november 2003

Kenmerk: 0

- Maatbestemming bedrijven
- Waterkering

Deelgebied 1.2

De nieuwe stedenbouwkundige structuur voor deelgebied 1 is vastgelegd in Nesselande deelplan 1 Globaal Stedenbouwkundig Plan (januari 2000). In dit Globaal Stedenbouwkundig Plan is gekozen voor een verkaveling die het woonprogramma mengt. Hierdoor ontstaat het voordeel dat de compacte woonvormen profiteren van de ontstane groene ruimte, waardoor er grotere groene kavels gerealiseerd kunnen worden.

Vertaald naar het bestemmingsplan betekent dit dat er één locatie is die niet past binnen het vigerend bestemmingsplan Nesselande. Dat is de locatie die aangegeven is op de plankaart. Deze locatie voorziet in een kleinschalig appartementengebouw in 5 bouwlagen op een halfverdiepte parkeergarage in het noordelijk deel van de Waterwijk.

Deelgebied 9

Voor het gebied bestaat de wens kleine zelfstandige kantoren mogelijk te maken met een maximum b.v.o. van ~~750~~ ^{1600 m²} 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. Aan weerszijden van de hoofdontsluiting (Laan van Avant-Garde) is binnen de nieuwe bestemming "Perifere Detailhandel" plaats voor losstaande paviljoenachtige bebouwing, waarin bijvoorbeeld showrooms kunnen worden gerealiseerd. Samen met de groenzone die deze toegangsweg begeleidt wordt hiermee het representatieve karakter van deze hoofdentree van Nesselande ondersteund.

De bebouwing oriënteert zich op de hoofdontsluiting.

Baggerdepots

Om te voldoen aan de afspraken met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard zijn in de herziening twee locaties aangewezen om een baggerdepot te realiseren. Het gaat hier om twee locaties voor het deponeren van primair uit Nesselande afkomstige bagger. Dit is bagger dat voortkomt uit de onderhoudsplicht van de watergangen. Het is schone bagger met klasse 0 en een laagdikte van 1 meter.

Zendmasten

Er is onderzoek gedaan naar locaties waar de zendmasten geplaatst kunnen worden. Er waren 3 opties: op de hoogspanningsmasten in het Rietveldpark, op gebouwen en op solitaire masten. Gezien de haalbaarheid is er gekozen voor optie drie om 2 nieuw op te richten zogenaamde 40 meter masten te plaatsen, één geïntegreerd in het naast het gasdrukregelstation aan de Middelweg geplande baggerdepot en één in het oostelijk deel van het bedrijventerrein. Door deze 2 masten wordt geheel Nesselande gedekt. In het bestemmingsplan Nesselande zijn indertijd geen locaties voor zendmasten voorzien. Derhalve is voor beide masten een artikel 19 lid 3 WRO procedure gevoerd en is de bouwvergunning verleend.

Maatbestemming bedrijven

Inmiddels is gebleken dat een aantal bedrijven in milieucategorie 3 of 4 die in het vigerende bestemmingsplan Nesselande is opgenomen niet meer aanwezig is of minder hinder veroorzaakt. Niettemin moet er nog wel getoetst worden aan het bestemmingsplan als waren die bedrijven er wel. Dit houdt in dat er geen bouwvergunningen voor gevoelige functies (zoals woningen) verleend kunnen worden nabij zo'n locatie. Om die bouwvergunningen te kunnen verlenen, worden de maatbestemmingen van de bedrijven die niet meer bestaan of geen milieuvergunning meer hebben verwijderd uit het bestemmingsplan.

Waterkering

Blad: 3/3

Datum: 19 november 2003

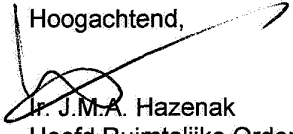
Kenmerk: 0

In het bestemmingsplan Nesselande is in een aantal voorschriften rekening gehouden met de verplaatsing van de polderkade. In de bestemmingen "wonen aan het water, uit te werken", "lintbebouwing, uit te werken" en "recreatieve doeleinden, uit te werken" is daarom in de doeleindenomschrijving een waterkering opgenomen. Echter, de polderkade loopt in de nieuwe situatie ook door de bestemmingen "groenaanleg", "water", "verkeersdoeleinden", "hoofd- en verzamelweg" en "natuur en recreatie". In de bestemmingen waar al wel rekening met de polderkade gehouden is, is nog niet in alle gevallen een regeling ter bescherming hiervan opgenomen.

De op de plankaart aangegeven waterkering wordt daarom nu primair als dubbelbestemming "waterkering" bestemd en krijgt hiermee de bescherming zoals verwoord in het artikel. Op deze manier worden de belangen van de waterstaat beschermd en wordt de waterkering ook mogelijk gemaakt in de bestemmingen waar dit nog niet gebeurd is.

U kunt uw advies richten aan:
dS+V
RO/Bureau bestemmingsplannen
EP II, kamer 3.02
Postbus 6699
3002 AR ROTTERDAM

Hoogachtend,

80 
J. J. M. A. Hazenak
Hoofd Ruimtelijke Ordening



Gemeente Rotterdam
dS+V

VOORONTWERP
BESTEMMINGSPLAN

3^e PARTIËLE HERZIENING

NESSELANDE

April 2009



Gemeente Rotterdam
dS+V

VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN

3^e PARTIËLE HERZIENING NESSELANDE

Opgesteld door:

dS+V
Ruimtelijke Ordening, bureau Bestemmingsplannen
Galvanistraat 15
Postbus 6699
3002 AR ROTTERDAM

April 2009

Vastgesteld d.d.

Goedgekeurd(GS) d.d.

Inhoudsopgave

1. Inleiding
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Onderdelen van de 3^e herziening
 - 1.3 Samenhang vorige herzieningen
2. Beschrijving van het plangebied
 - 3.1 Plangebied Nesselande
 - 3.2 Deelgebieden
3. Planherziening
 - Deelgebied 1.2
 - Inleiding
 - Herziening
 - Voorschriften en plankaart
 - Deelgebied 9
 - Inleiding
 - Herziening
 - Voorschriften en plankaart
 - Bagger
 - Inleiding
 - Herziening
 - Voorschriften en plankaart
 - Zendmasten
 - Inleiding
 - Herziening
 - Voorschriften en plankaart
- Maatbestemmingen bedrijven
 - Inleiding
 - Herziening
 - Voorschriften en plankaart
- Waterkering
 - Inleiding
 - Herziening
 - Voorschriften en plankaart
4. Water
5. Milieu
6. Sociale veiligheid
7. Financiële uitvoerbaarheid
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de vinexlocatie "Nesselande" is destijds een bestemmingsplan gemaakt. Dit 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. Om die reden is het noodzakelijk om delen van het bestemmingsplan "Nesselande" te herzien. De 1^e en 2^e herziening zijn inmiddels in procedure en het onderhavige voorontwerp heeft betrekking op de 3^e herziening.

1.2 Onderdelen van de 3^e herziening

Dit bestemmingsplan betreft delen -daarmee is het een partiële herziening- van de volgende deelgebieden en thema's van het vigerende bestemmingsplan "Nesselande".

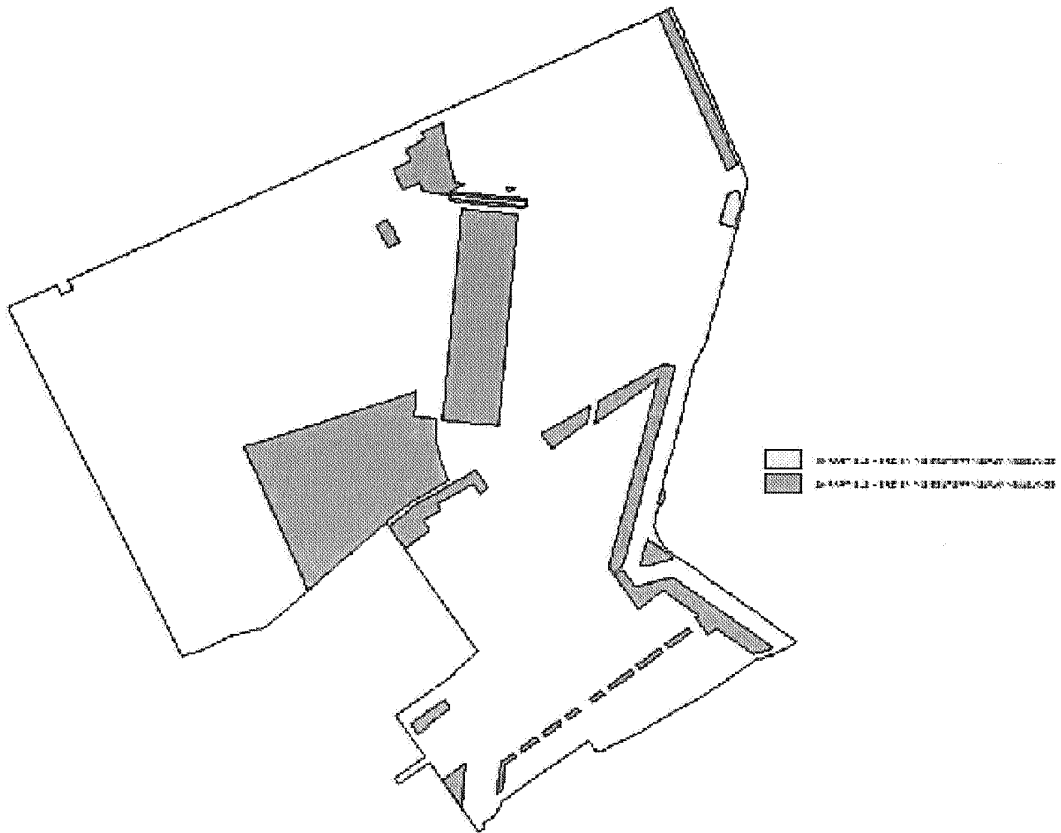
- Deelgebied 1.2 (inclusief 6^e uitwerking)
- Deelgebied 9
- Baggerdepots
- Zendmasten
- Maatbestemming bedrijven
- Waterkering

In het hoofdstuk "Planherziening" zal het bovenstaande worden uitgewerkt.

1.3 Samenhang vorige herzieningen

Dit bestemmingsplan heet de 3^e partiële herziening Nesselande. Het is daarmee de 3^e herziening van het vigerende bestemmingsplan Nesselande uit 1999. Er zijn er dus al twee voorafgegaan, te weten Nesselande 1^e partiële herziening (ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan d.d. 25-02-2005) en Nesselande 2^e partiële herziening (ter inzage legging in het kader van de inspraakprocedure d.d. 11-02-2005). Zowel de 1^e als de 2^e partiële herziening Nesselande zijn nog niet goedgekeurd en daarmee nog niet definitief. Dit houdt in dat de herzieningen nog kunnen veranderen.

Deze herziening moet altijd in combinatie gelezen worden met de voorafgaande herzieningen en het vigerende bestemmingsplan Nesselande. Daarmee wordt bedoeld de toelichting, plankaart en de voorschriften. In de afbeelding is het plangebied Nesselande te zien met daarin aangegeven de locaties die zijn herzien door middel van de 1^e partiële herziening en door middel van de 2^e partiële herziening.



2. Beschrijving van het plangebied

2.1 Plangebied Nesselande

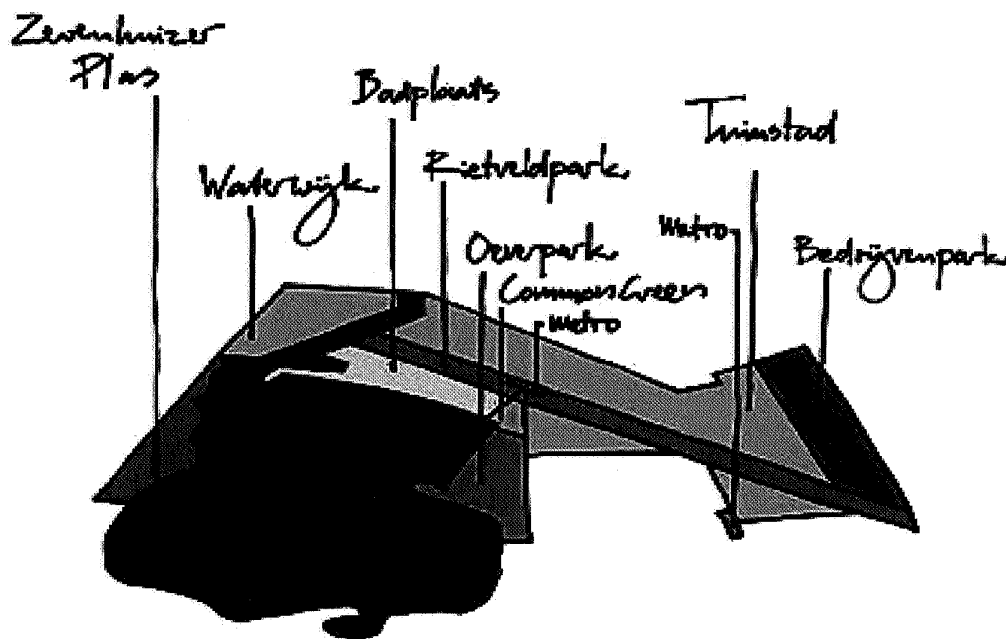
Nesselande ligt aan de uiterste oostzijde van Rotterdam, nabij de buurgemeenten Zevenhuizen-Moerkapelle en Nieuwerkerk aan den IJssel. De locatie sluit direct aan op een regionaal recreatiegebied, de Rottewig. Aan de woningbouwopgave is een uitbreiding gekoppeld van de naast de locatie gelegen Zevenhuizerplas. Voor de ontsluiting is inmiddels de bestaande oost-west metrolijn verlengd en de bestaande infrastructuur in de omgeving van de A20 aangepast. Het plangebied wordt begrensd en doorsneden door bestaande lintbebouwing. Deze is in het plan opgenomen.

Wonen, recreatie, groen en water

Door de ligging aan de verdubbelde Zevenhuizerplas is de landschappelijke situering sterk. Het biedt Nesselande in vergelijking met andere Vinexlocaties een recreatief karakter. Er ontstaat hierdoor een sterke mix van functies en de locatie krijgt er een wijkoverstijgend karakter doordat mensen uit de stad hiernaar toe komen. Verder is geprobeerd om de ligging aan het Groene Hart te benutten door het groen, water en de natuur diep in de wijk te laten doordringen met het Rietveldpark en een uitgebreid waternetwerk.

Ontsluiting

De bereikbaarheid van Nesselande met de metro is hoogwaardig en kan voor de toekomst een belangrijke troef blijken. De bereikbaarheid met de auto is indirect vanaf de Rijksweg. Dit is een beleidsmatige keuze met als doel het stimuleren van het openbaar vervoer. Langzaam verkeersroutes verbinden de locatie met alle relevante bestemmingen in de omgeving en vormen een netwerk in het gebied zelf.



2.2 Deelgebieden (dg)

In Nesselande kunnen vier gebieden met een geheel eigen karakteristiek worden onderscheiden. Een karakteristiek die voor een groot deel wordt (of karakteristieken die voor een groot deel worden) bepaald door de ligging binnen de hoofdstructuur: Waterwijk, Badplaats, Tuinstad en het Bedrijventerrein.

De *Waterwijk (dg 1)* bevindt zich aan de uiterste noordzijde van de locatie. Het is een gebied van ca. 70 hectare met een zeer lage dichtheid. In het gebied worden circa 520 woningen gebouwd, waarvan

een groot deel op particuliere kavels. Alle woningen zijn aan het water gelegen en het water heeft een directe relatie met de Zevenhuizerplas.

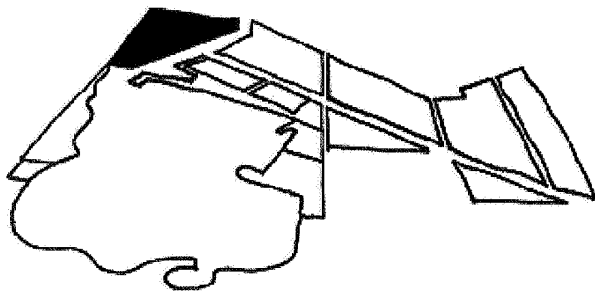
De *Badplaats* (dg 2, 4, 10.1 en 11) komt rondom het strand aan de Plas te liggen. In deze deelgebieden kunnen een winkelcentrum, woningen, voorzieningen als een groot park met hotel en familievermaak, watersportfaciliteiten, een boulevard en een strand worden gerealiseerd. De exacte invulling hiervan zal mede bepaald worden door de markt. De Zevenhuizerplas zelf zal ongeveer twee keer zo groot zijn als de Kralingseplas. De aantrekkingskracht van dit gebied moet daar dan ook mee worden vergeleken. De hele infrastructuur en parkeergelegenheid in het gebied worden op grote bezoekersstromen afgestemd. De bereikbaarheid van het recreatiegebied met de metro is voor het plan en voor de stad van grote betekenis.

De *Tuinstad* (dg 3, 5, 6, 7 en 8) is het grootste deelgebied. Binnen de structuur van Tuinstad vormen elementen uit de tuinstedelijke traditie, uit de polder en uit de waterstructuur de aanleidingen voor afwisseling. Tegelijk is deze hoofdstructuur samenbindend voor alle verschillende woningtypes. Ze worden gecombineerd tot een groen, waterrijk, verzorgd woonmilieu. Kenmerkend voor de tuinstad/dorp gedachte in Nesselande is de samenhang tussen het ontwerp van de buitenruimte en de architectuur, die een totaalcompositie moeten vormen. Een terugkerend thema is de overgang tussen het openbare en het privé-gebied die altijd zorgvuldig moet worden vormgegeven.

Het *bedrijventerrein* (dg 9) vormt de grootste bron van werkgelegenheid in Nesselande. Het terrein is vooral bedoeld voor lokale en regionale bedrijven en is circa 20 hectare groot. De aanwezigheid van de Rijksweg A20 biedt kansen voor een goede zichtbaarheid en bereikbaarheid. Voor Nesselande zelf is het van belang dat naar de A20 een goede uitstraling wordt gegeven. Het bedrijventerrein is de entree van de wijk aan de zuidzijde en is voor bewoners en bezoekers de eerste kennismaking met de wijk. De soepele overgang van bedrijventerrein naar woongebied zal gerealiseerd worden in de vorm van kleinschalige kantoren.

3. Planherziening

3.1 Deelgebied 1.2



3.1.1 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 beoogde dichtheid is circa 10 woningen per hectare van maximaal 2 lagen hoog. Een dergelijk woonmilieu draagt bij aan meer differentiatie binnen de Rotterdamse woningmarkt. Naast deze lage dichtheid is in het meest zuidelijke deel van de locatie rekening gehouden met de mogelijkheid voor één of meerdere accenten met een bouwhoogte van maximaal 5 lagen. Een stapelingspercentage van 15% wordt daarbij als maximum aangehouden.

3.1.2 Herziening

Locatie bouwhoogte 5 lagen

Uitsluitend in het zuidelijke deel van de bestemming "Wonen aan het water, uit te werken" is momenteel een maximale bouwhoogte toegestaan van vijf lagen in de vorm van appartementen, waardoor er op deze plek een verdichting ontstaat ten opzichte van de rest van de bestemming. Deze locatie van de verdichting in uitsluitend het zuidelijke deel, is echter niet meer wenselijk. De nieuwe stedenbouwkundige structuur voor deelgebied 1 is vastgelegd in Nesselande deelplan 1 Globaal Stedenbouwkundig Plan (januari 2000).

In dit Globaal Stedenbouwkundig Plan is gekozen voor een verkaveling die het woonprogramma mengt. De mix die hierdoor ontstaat heeft als voordeel dat de compacte woonvormen profiteren van de ontstane groene ruimte, waardoor er grotere groene kavels gerealiseerd kunnen worden. De compacte woonvormen maken bovendien het beeld van de woonstraten markanter doordat op strategische plaatsen een reeks woningen of een aantal geheel in het water gesitueerde woningen, danwel een enkele bescheiden appartementengebouw wordt toegevoegd. Deze architectonische accenten geven de planstructuur diepte en functioneren als oriëntatiepunten in het woonlandschap.

Dit vertaald naar het bestemmingsplan houdt in dat er één locatie is die niet past binnen het vigerend bestemmingsplan Nesselande. Dit is de locatie die aangegeven is op de plankaart. Deze locatie voorziet in een kleinschalig appartementengebouw in 5 bouwlagen op een halfverdiepte parkeergarage in het noordelijk deel van de Waterwijk.

De twee appartementengebouwen in het zuidelijk deel van het plangebied passen dus al binnen het vigerende bestemmingsplan Nesselande. Dit in tegenstelling tot het genoemde in de –juridisch niet bindende- toelichting van de 6^e Uitwerking (zie hieronder) en 13^e Uitwerking (tevens gedeeltelijke wijziging bestemmingsplan Nesselande, deelgebied 1, 2^e fase, goedgekeurd door GS op 25-01-2006), waarin staat dat deze locaties moeten worden herzien. De soortgelijke tekst op de plankaart van beide uitwerkingen is eveneens alleen ter informatie bedoeld. De locaties zijn immers buiten de betreffende uitwerkingen gelaten.

Het maximum aantal woningen dat in gebouwen tot vijf lagen mag worden gestapeld is circa 80. Hoewel nu een kleinschalig appartementengebouw in het noordelijk deel wordt mogelijk gemaakt, blijft dit aantal onder het maximale stapelingspercentage van 15% dat al toegestaan is in het vigerende plan.

Gebruik wijzigingsbevoegdheid III. voor 6^e Uitwerking

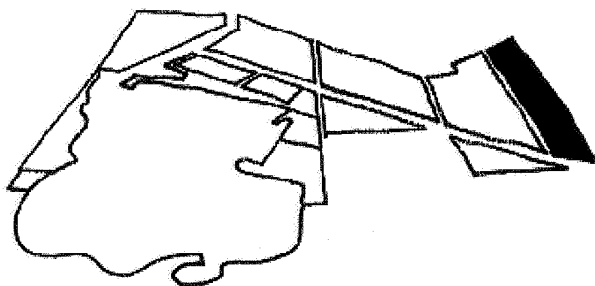
Het bestemmingsplan Nesselande maakt binnen de bestemming "Wonen aan het water" twee bouwlagen (met kap) mogelijk. De maximale bouwhoogte bedraagt bij twee bouwlagen met kap 10 meter. Door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid III (artikel 25 lid 1 sub III) mag het aantal bouwlagen verhoogd worden met 2 lagen ofwel het aantal meters met 6 meter ingeval de realisering van het bouwprogramma dit noodzakelijk maakt.

De "6^e Uitwerking Nesselande tevens gedeeltelijke wijziging bestemmingsplan Nesselande, deelgebied 1, 1^e fase", is op 19-03-2002 vastgesteld en op 03-06-2002 goedgekeurd door GS. In deze deelaspectivering van deelgebied 1.2 worden overeenkomstig Nesselande deelplan 1 Globaal Stedenbouwkundig Plan (januari 2000) drie bouwlagen toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 9 meter. In de 6^e uitwerking is echter abusievelijk geen gebruik gemaakt van genoemde wijzigingsbevoegdheid voor de derde bouwlaag. Dit wordt met deze herziening alsnog gedaan: in deze 6^e Uitwerking zijn binnen de maximale bouwhoogte van 9 meter met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid III drie bouwlagen toegestaan.

3.1.3 Voorschriften en plankaart

Door dit herziene onderdeel zijn de voorschriften en de plankaart op een aantal punten aangepast. Zo is in het voorschrift voor de bestemming "Wonen aan het water, uit te werken" de bouwhoogte aangepast met betrekking tot de aangegeven gebieden op de plankaart met de aanduiding "WW.a". Aan de algemene bepalingen omtrent het bouwen is toegevoegd dat in het gebied van de zesde uitwerking binnen de aangegeven hoogte van 9 meter in drie lagen gebouwd mag worden.

3.2 Deelgebied 9



3.2.1 Inleiding

Deelgebied 9 is het bedrijventerrein van Nesselande, gelegen tussen de A20 en het woongebied in. Dit gebied heeft de bestemming "bedrijven, uit te werken" gekregen. Hier kunnen bedrijven gevestigd worden t/m milieucategorie 3. Het bedrijventerrein heeft vooral een functie voor lokaal en regionaal verzorgende bedrijven. Bij de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van het bedrijventerrein zal extra aandacht worden besteed aan de uitstraling van het terrein. Het is immers de entree en de eerste kennismaking met de wijk voor bewoners en bezoekers. Voor het bedrijventerrein zelf is zichtbaarheid vanaf de A20 belangrijk. Mogelijkheden voor het vestigen van perifere detailhandel inclusief showrooms is niet toegestaan. Wel is in het vigerende bestemmingsplan een vrijstelling opgenomen voor één tuincentrum van 3000m² en één bouwmarkt van 4000m². Mogelijkheden voor het vestigen van zelfstandige kantoren is eveneens niet toegestaan. Wel is een kantooroppervlak toegestaan per bedrijfsvestiging van maximaal 50% van het bedrijfsoppervlak tot een maximum b.v.o. van 2000 m².

3.2.2 Herziening

Kantoren en horeca

Voor het gebied bestaat de wens kleine zelfstandige kantoren mogelijk te maken met een maximum b.v.o. van 1000 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 één bedrijf is, om zich te kunnen vestigen op de beoogde nieuwe locatie, een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het gaat om een caravanbedrijf die verkoopt aan particulieren. Echter detailhandel is in het vigerend bestemmingsplan op deze plek niet toegestaan. Hierop is uitsluitend voor dit bedrijf een uitzondering gemaakt. Het bedrijf is gelegen in het deel van het bedrijventerrein, dat is getypeerd als lintkavels.

Perifere detailhandel vestiging (PDV) inclusief showrooms

Voor het deel van deelgebied 9 dat op de plankaart aangegeven staat, welke o.a. grenst aan de Laan van Avant-Garde en de A20, bestaat de wens om bebouwing te realiseren met een representatieve uitstraling, zoals bijvoorbeeld showrooms. Het gaat dan ook om vestiging voor perifere detailhandel, wat inhoudt dat er detailhandel mag komen van goederen die vanwege aard en omvang een groot oppervlak nodig heeft zoals: auto's, boten, caravans, keukens, badkamers. Bouwmarkten en tuincentra vallen hier ook onder, maar hebben niet de gewenste uitstraling.

Er zijn belangrijke redenen om dit mogelijk te maken:

1. De stedenbouwkundige kwaliteit langs de Laan van Avant-Garde vereist een hoogwaardige uitstraling van bedrijfspanden omdat het de entree van het gebied is en dus het visitekaartje van Nesselande. Een hoogwaardige uitstraling is bij showrooms en kantoren gebruikelijk;
2. De exploitatie van het bedrijvenpark is gebaat bij de vestiging van een aantal grotere vestigingen, die positief bijdragen aan het imago, de stedenbouwkundige uitstraling en het tempo van de gebiedsontwikkeling;
3. Het huidige aanbod aan concentratiegebieden voor perifere detailhandel is in Rotterdam zeer beperkt. Nesselande wordt in de structuurvisie detailhandel Zuid-Holland 2006 voor Rotterdam genoemd als aanvulling voor vestigingen die op de overige locaties niet inpasbaar zijn;
4. De vraag naar PDV-bedrijvigheid wordt gekenmerkt door een forse schaalvergroting, per vestiging gaat het vaak om metrages rond de 10.000 m² per vestiging.
5. De huidige vraag van enkele topmerken-autodealers kan niet worden bediend door het gebrek aan locaties met directe uitstraling naar de rijksweg. Deze locaties zijn interessant vanwege de vele verkeersbewegingen over de rijksweg.

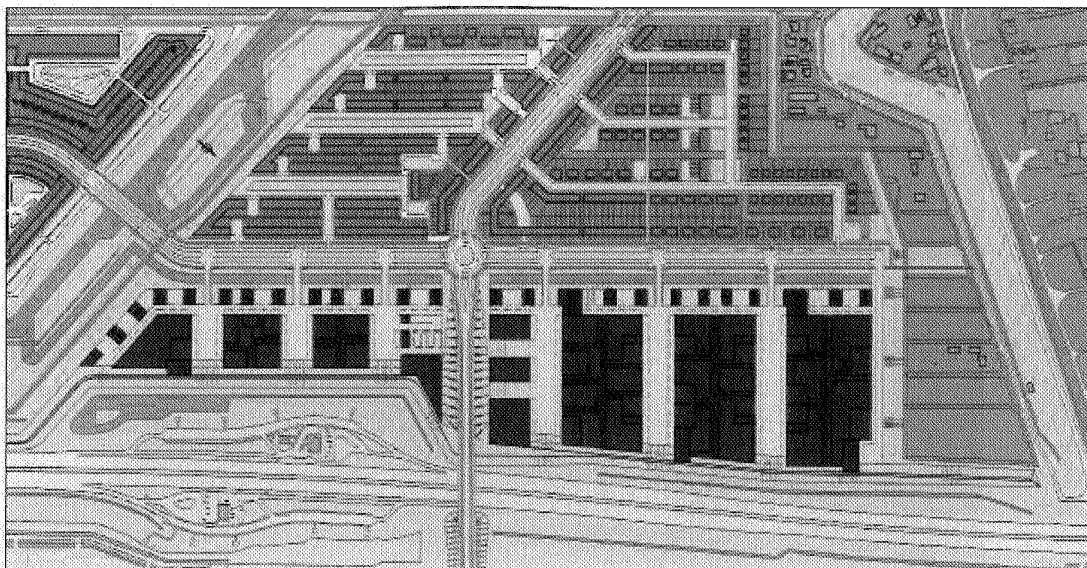
Om deze redenen wordt nu ook PDV mogelijk gemaakt. De huidige bestemming "bedrijven, uit te werken" wordt op deze locatie vervangen door de bestemming "perifere detailhandel". Op de locatie blijven ook bedrijven mogelijk. De locatie heeft dus te maken met een dubbelbestemming. Het gaat in totaal om het primair toelaten van maximaal 30.000 m² b.v.o. PDV dan wel bedrijven.. Bij de uitgifte van de grond dient eerst een DPO (distributie planologisch onderzoek) gemaakt te worden, voordat de grond uitgegeven kan worden.

De locaties voor het toestaan van PDV zijn op de plankaart aangegeven met de bestemming "Perifere detailhandel".

Er is gekozen voor een primaire bestemming voor PDV, omdat tegelijkertijd met het opstellen van deze herziening de uitwerking voor het bedrijventerrein gemaakt wordt. Zodra de terreinen uitgegeven worden moet het ook mogelijk kunnen zijn om PDV te realiseren. Hierdoor is het onlogisch om aan de locatie een uit te werken bestemming te geven. Hieronder volgt de omschrijving van de stedenbouwkundige opzet van het bedrijventerrein en de bebouwingsregels voor de bestemming "perifere detailhandel".

Stedenbouwkundige opzet deelgebied 9

Het langwerpige deelgebied is opgedeeld in 6 bedrijfshoven. De bedrijven zijn ontsloten vanaf de hoven. De hoven zijn door middel van bruggen direct verbonden met de Laan van Magisch Realisme. De bedrijven zijn aan weerszijden van de hoven gesitueerd.



proefverkaveling

De bedrijfsbebouwing wordt langs de singel aan de noordzijde en langs het Rietveldpark begrensd met al dan niet zelfstandige kantoorbebouwing en aan de zuidzijde eindigt de bebouwing bij de teen van de geluidswal. Hoogwaardige gebouwdelen van aan de geluidswal grenzende bedrijfsbebouwing mogen boven de geluidswal uitsteken om zodoende hun plek als zichtlocatie uit te nutten. Aan weerszijden van het viaduct over de A20 is hogere bebouwing in ieder geval gewenst. Dit als onderdeel van losstaande paviljoenachtige bebouwing langs de Laan van Avant-Garde, waarin showrooms en/of representatieve bedrijfsbebouwing is gepland.

PDV

Aan weerszijden van de hoofdontsluiting (Laan van Avant-Garde) is binnen de bestemming PDV plaats voor losstaande paviljoenachtige bebouwing, waarin bijvoorbeeld showrooms kunnen worden gerealiseerd. Samen met de groenzone die deze toegangsweg begeleidt wordt hiermee het representatieve karakter van deze hooftentree van Nesseland ondersteund.

De bebouwing is vanaf de zijde van het hof ontsloten maar oriënteert zich op de hoofdontsluiting. Zowel aan de zijde van het hof als aan de zijde van de hoofdontsluiting is sprake van een verplichte rooilijn (de bestemmingsgrens). De bouwhoogte varieert van minimaal 9 tot maximaal 15 meter en de gebouwen staan minimaal 22 meter uit elkaar. Tussen de gebouwen is tot 20 meter achter de rooilijn aan Laan van Avant-Gardezijde openbaar groen gesitueerd. In het overige deel bevinden zich de bij de bebouwing behorende erven.

De bebouwing van de zuidelijke hoeken aan de zijde van de geluidswal zal zich behalve op de hoofdontsluiting ook uitdrukkelijk op de snelweg moeten oriënteren. Om het bijzondere karakter van deze bebouwing te ondersteunen geldt hier een minimale bouwhoogte van 15 meter en een maximale hoogte van 26 meter. Hierbij wordt meteen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Nesseland voor het verhogen van de bouwhoogte met maximaal 6 meter. Een hoger gebouw is dan ook niet meer met een wijziging toestaan.

Expediëren met vrachtauto's en opslag is alleen toegestaan op eigen terrein. Parkeren van auto's dient te geschieden op eigen terrein en in de voor de voorgevel aan de hofzijde gesitueerde parkeerstrook.

Kantoren

Evenwijdig aan de Laan van Magisch Realisme en langs het Rietveldpark ligt een strook met kleinschalige bedrijven en kantoren. Deze bebouwing vormt in schaal en verschijningsvorm de overgang tussen de reguliere bedrijfsbebouwing en de woningbouw in deelgebied 8. Het betreft kleinschalige kantoorbebouwing, die vooral bestemd is voor lokale en subregionale vestigingen. Aan één van de zijden, grenzend aan de entreeweg, de Laan van Avant-Garde, is in combinatie met de kantoorbestemming horeca toegestaan met een maximale oppervlakte van 300 m².

De bebouwing wordt ontsloten vanaf de Otto van Tussenbroekstraat en de Willem Gispensstraat, maar oriënteert zich op de Laan van Magisch Realisme. Aan de zijde van de Laan van Magisch Realisme,

op de hoeken, langs de Otto van Tussenbroekstraat en langs de Willem Gispensstraat is sprake van een verplichte rooilijn.

De bouwhoogte varieert van minimaal 9 tot maximaal 16 meter en de gebouwen staan minimaal 10 meter uit elkaar. Tussen de gebouwen bevinden zich de bijbehorende erven, waar op eigen terrein zal worden geparkeerd. Het maximale b.v.o. (bedrijfsvloeroppervlak) bedraagt 1000 m² per gebouw en de oppervlakte van de begane grond bedraagt maximaal 90% van de oppervlakte van de eerste verdieping.

Parkeren geschiedt op eigen terrein.

Lintkavels

Aan de oostzijde van deelgebied 9, grenzend aan de bestemming "Lintbebouwing", ontsluit de Benno Premsestraat de reguliere bedrijfskavels en lintkavels.

Deze lintkavels worden deels gevormd door reeds in de uit te werken bestemming Lintbebouwing vallende kavels. De kavels zijn hier zodanig verlengd, dat ze ook een voorkant hebben gekregen aan de zijde van het bedrijventerrein. Dit heeft tot voordeel, dat ze vanaf de westzijde voor vrachtverkeer kunnen worden ontsloten teneinde de Onderweg te ontlasten. Voorts wordt hiermee voor dit deel van het bedrijventerrein aangesloten op de bestaande karakteristiek van het lint en is de maat van de kavels zodanig, dat ze geschikt zijn voor binnen Nesselande te verplaatsen bedrijven.

Kenmerkend voor deze kavels zijn het lagere peil en het bestaande slotenpatroon. In de ruime groenzone tussen de Benno Premsestraat en de lintkavels is voldoende ruimte om de in het bestemmingsplan aangeduide ecologische verbindingzone in te passen en om het hoogteverschil op te lossen.

Voor de bebouwingsregels is aangesloten bij de systematiek van de uit te werken bestemming Lintbebouwing: de bebouwing dient minimaal 5 meter uit de waterkanten te zijn gesitueerd om een groene inpassing te garanderen, er geldt een bebouwingspercentage van 50%, parkeren geschiedt op eigen terrein en de bouwhoogte is maximaal 8 meter. Mits strikt noodzakelijk voor de bedrijfsvoering kan hiervan, middels een binnenplanse vrijstelling, tot een maximum van 9,50 meter worden afgeweken.

De bebouwingskarakteristiek dient aan te sluiten bij die van de bestaande lintbebouwing en met name op de daarin reeds voorkomende bedrijfsbebouwing, die veelal bestaat uit landbouwschuren ofwel er qua vorm aan refereert. Derhalve gaat de voorkeur uit naar gebouwen met een zadeldak met een nok in de lengterichting. Lessenaarsdaken zijn ook denkbaar. De daken moeten een minimale helling hebben van 5°.

De kavels worden ontsloten door middel van bruggen, die aan de zijde van de Benno Premsestraat een maximale breedte van 6 meter mogen hebben.

Bouwmarkt en tuincentrum

In het bestemmingsplan Nesselande is een vrijstelling binnen de bestemming "bedrijven, uit te werken bestemming" opgenomen voor het realiseren van één tuincentrum van 3000m² en één bouwmarkt van 4000m². Deze vrijstelling wordt door middel van deze herziening overbodig, omdat binnen de bestemming "perifere detailhandel" ook bouwmarkten en tuincentra zijn toegestaan. Bovendien zijn de locaties waar PDV wordt toegestaan ruim genoeg en daarom hoeft er geen vrijstelling meer te zijn voor nog andere locaties binnen de bestemming "bedrijven, uit te werken". Om deze reden is de vrijstelling uit het bestemmingsplan gehaald.

LPG-contour

In het bestemmingsplan Nesselande bevindt zich op de plankaart één LPG-station met een 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour, deze is gelegen aan de Groeneweg 2-3. Deze contour is opgenomen in respectievelijk de bestemmingen "Woondoeleinden, uit te werken" en "Lintbebouwing, uit te werken". Voor dit tankstation is een vergunning verleend voor de uitbreiding en verandering van het terrein. Hiervoor is reeds de 1^{ste} herziening in procedure gebracht.

Net buiten het plangebied langs de A20 bevindt zich ook een tankstation. Dit tankstation is in het bestemmingsplan Nesselande niet bestemd, omdat het buiten het plangebied valt. Echter de risicocontour van het LPG-vulpunt valt wel gedeeltelijk binnen het plangebied, maar is niet aangegeven op de kaart. In deze herziening wordt de contour van 110 meter wel opgenomen. De gevolgen hiervan op het plangebied worden beschreven in het hoofdstuk "milieu".

3.2.3 Voorschriften en plankaart

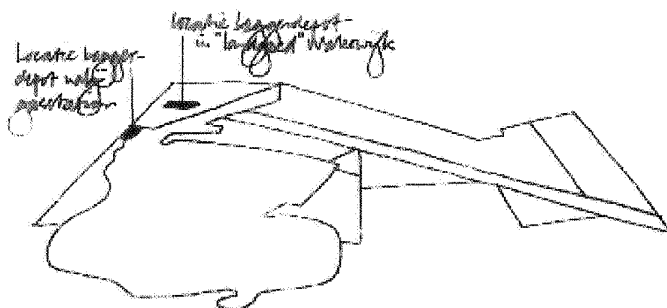
Door deze herziene onderdelen zijn de voorschriften en de plankaart aangepast. Zo is er in de voorschriften een artikel toegevoegd voor de bestemming "Perifere detailhandel" voor maximaal 30.000 m² b.v.o.

Ook is de LPG-contour toegevoegd aan de Algemene bepalingen omtrent het bouwen (artikel 2) en een verwijzing hiernaar in de bestemming "Bedrijven, uit te werken". Om aan te kunnen sluiten bij de nu geldende contouren LPG alsmede voor de eenduidigheid van omschrijvingen is in de bestemmingen "Woondoeleinden, uit te werken" en "Lintbebouwing, uit te werken" dezelfde verwijzing opgenomen.

Verder zijn zelfstandige kantoren tot 1000 m² b.v.o. en 300 m² b.v.o. horeca en een caravanbedrijf met verkoop opgenomen.

Op de plankaart is de locatie aangegeven waar perifere detailhandel, kantoren, horeca en het caravanbedrijf gevestigd mag worden, waar de LPG-contour loopt en de matrix is aangepast op het gebied van bedrijven en horeca.

3.3 Bagger



3.3.1 Inleiding

In het convenant (juli 2002) dat afgesloten is met de gemeente en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard zijn afspraken opgenomen omtrent baggerdepots. In het vigerend bestemmingsplan Nesselande zijn hier geen locaties voor opgenomen, waardoor deze baggerdepots met het vigerende bestemmingsplan niet gerealiseerd kunnen worden.

3.3.2 Herziening

Om te voldoen aan de afspraken met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard zijn in de herziening twee locaties aangewezen om een baggerdepot te realiseren. Het gaat hier om twee locaties voor het deponeren van primair uit Nesselande afkomstige bagger. Dit is bagger dat voortkomt uit de onderhoudsplicht van de watergangen. Het is schone bagger met klasse 0 en een laagdikte van 1 meter.

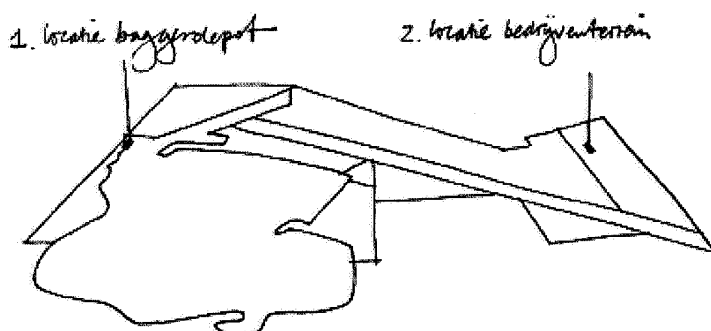
In de herziening zijn 2 locaties met de bestemming "groenaanleg" aangewezen voor het realiseren van een baggerdepot van 3000m², met dien verstande dat ze gezamenlijk niet meer zijn dan 5000m². De groenbestemmingen hebben voor het aanwijzen van de locaties een gebiedsaanduiding "GR.a" gekregen. De baggerlocatie ten oosten van het gasstation is exact aangegeven en geeft daarmee de oppervlakte aan van hoeveel ruimte zo'n locatie nodig heeft. Dit is inclusief de dijken waartussen de bagger zich bevindt. In de groenstrook onder de hoogspanningsmasten tussen deelgebied 1.1 en 1.2 komt ook een baggerlocatie, alleen hiervan is het nog niet bekend waar hij gesitueerd zal worden. Het baggerdepot zal van ongeveer dezelfde grootte zijn als die bij het gasstation.

De locatie ten oosten van het gasstation heeft door de toekomstige realisatie van het baggerdepot een andere bestemming gekregen. De bestemmingen waren "wonen aan het water" en "natuur en recreatie" en dat is veranderd in de bestemming "groenaanleg". Dit is veranderd omdat het niet meer realistisch is om hier nog woningen of natuur met recreatie te ontwikkelen. De bestemming "groenaanleg" is het meest passend omdat er geen bebouwing gerealiseerd mag worden en omdat het een groene uitstraling heeft. Bovendien is de bestemming nu gelijk aan de andere baggerlocatie.

3.3.3 Voorschriften en plankaart

Door dit herziene onderdeel zijn de voorschriften en de plankaart aangepast. Zo is het voorschrift behorende bij de bestemming "groenaanleg" aangepast met de toevoeging dat bij gebiedsaanduiding "a" een baggerdepot toegestaan is van 3000m², met dien verstande dat ze gezamenlijk niet meer zijn dan 5000m². Op de plankaart zijn de bestemmingen ten oosten van het gasstation met de aanduiding "GR.a" omgezet van de bestemmingen "wonen aan het water" en "natuur en recreatie" naar de bestemming "groenaanleg".

3.4 Zendmasten



3.4.1 Inleiding

Bij het opstellen van het vigerend bestemmingplan is geen rekening gehouden in het gebied met de bereikbaarheid van de mobiele telefonie. De wens naar mobiel bellen is uiteraard wel aanwezig. Om een goede ontvangst te hebben moeten er in het gebied 2 zendmasten geplaatst worden.

3.4.2 Herziening

Er is onderzoek gedaan naar locaties waar de zendmasten geplaatst kunnen worden. Er waren 3 opties: in het Rietveldpark op de hoogspanningsmasten, op gebouwen en op solitaire masten. Gezien de haalbaarheid is er gekozen voor optie drie om 2 nieuw op te richten zogenaamde 40 meter masten te plaatsen, één geïntegreerd in het naast het gasdrukregelstation aan de Middelweg geplande baggerdepot en één in het oostelijk deel van het bedrijventerrein. Door deze 2 masten wordt geheel Nesselande van dekking voorzien.

In het bestemmingsplan Nesselande zijn indertijd geen locaties voor zendmasten voorzien. Derhalve is voor beide masten een artikel 19 lid 3 WRO procedure gevoerd en is de bouwvergunning verleend.

Locatie baggerdepot

Het benodigde terrein voor de zendmast van circa 10 x 10 m² is vanwege de veiligheidseisen van het gasdrukregelstation gesitueerd in de noordoost hoek van het baggerdepot. Deze plek ligt binnen het dijkje dat de gehele locatie omzoomt. Tegen de kruin van dit dijkje is op het talud aan de buitenzijde en op het aangrenzende terrein een beplantingsstrook voorzien. Door deze wijze van situering zal van deze zendmast alleen het boven de beplanting uitstekende deel van de mast zichtbaar blijven.

Locatie bedrijventerrein

Op het bedrijventerrein zal een mast geplaatst worden op een kavel in de oostelijke kant van het bedrijventerrein. Aan de kant die grenst aan het openbaar gebied, zullen nadere eisen gesteld worden aan de erfafscheiding. Hierdoor wordt de apparatuur op maaiveld aan het gezicht onttrokken en zal van deze zendmast alleen het boven de bedrijfsbebouwing uitstekende deel van de mast zichtbaar blijven.

3.4.3 Voorschriften en plankaart

Door dit herziene onderdeel zijn de voorschriften en de plankaart aangepast. Zo is het voorschrift behorende bij de bestemmingen "groenaanleg" en "bedrijven, uit te werken" aangepast met de toevoeging van een aanduiding "antenne installatie toegestaan". De randvoorwaarden die hierbij

horen zijn een locatie van 100 m2 waarin de voet van de zendmast kan staan en een hoogte van 40 meter. Op de plankaart zijn deze aanduidingen aangegeven.

3.5 Maatbestemmingen bedrijven

3.5.1 Inleiding

Een belangrijk onderdeel van de bestaande kwaliteiten is de bedrijvigheid in de linten. Van de bestaande bedrijven in het plangebied is ten tijde van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan onderzocht wat de milieuhinder en de daarbij horende beperkingen zijn voor de woonwijk. De bedrijven vallen in verschillende hindercategorieën. De meeste bedrijven met categorie 1 en 2 zijn wel toegestaan in de woongebieden. Bedrijven met categorie 3 en 4 zijn dat echter niet. Voor een aantal bedrijven in categorie 3 en 4 bleek handhaving mogelijk. Deze bedrijven konden hun toenmalige bedrijfsvoering voortzetten. Deze bedrijven staan genoemd in bijlage A, behorende bij de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan Nesselande, en hebben een zogenaamde maatbestemming gekregen. Deze maatbestemmingen komen voor in de bestemmingen "woondoeleinden, uit te werken", "wonen aan het water, uit te werken" en "linten, uit te werken". Voor de overige bedrijven in categorie 3 en 4 is de gemeente overgegaan tot aankoop, danwel verplaatsing van het bedrijf.

3.5.2 Herziening

Inmiddels is gebleken dat een aantal bedrijven die in het vigerende bestemmingsplan Nesselande zijn opgenomen niet meer aanwezig zijn of minder hinder veroorzaken. Ondanks dat deze bedrijven nu niet meer aanwezig zijn moet er nog wel getoetst worden aan het bestemmingsplan waarin aangegeven staat dat er wél een bedrijf zit met milieucategorie 3 of 4. Dit houdt in dat er geen bouwvergunningen voor gevoelige functies (zoals woningen) verleend kunnen worden nabij zo'n bedrijf dat in werkelijkheid niet meer bestaat. Om te zorgen dat er wel bouwvergunningen kunnen worden verleend, worden de maatbestemmingen van de bedrijven die nu niet meer bestaan of geen milieuvergunning meer hebben verwijderd uit het bestemmingsplan.

De onderstaande adressen van maatbestemmingen worden d.m.v. deze herziening uit het bestemmingsplan verwijderd omdat het bedrijf niet meer in werking is:

Onderweg 19	autoreparatiebedrijf
Onderweg 25	autoreparatiebedrijf
Wollenfoppenweg 59a,	skelters- en bolderkarrenwerkplaats
Zuideinde 26,	akkerbouwbedrijf
Zuideinde 31c,	melkrundveebedrijf

Daarnaast verdwijnt uit de lijst met maatbestemmingen ook het tank- en wasstation aan de Groeneweg 2-3, omdat deze primair in de 1^e partiële herziening Nesselande mogelijk gemaakt wordt.

Een andere wijziging in de lijst met maatbestemmingen is de wijziging van de aard en categorie van een bedrijf. Dit geldt voor de beide bedrijven die gevestigd zijn aan Zuideinde 30. Hier bevonden zich ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Nesselande een melkrundveebedrijf en een akkerbouwbedrijf beide met een milieucategorie 3. Inmiddels is het melkrundveebedrijf omgezet in een akkerbouwbedrijf. De milieucategorie van een akkerbouwbedrijf is inmiddels verlaagd naar een milieucategorie 2 bedrijf. Echter een akkerbouwbedrijf staat niet vermeld in de bedrijvenlijst van het bestemmingsplan Nesselande. De bedrijven dienen dus nog wel in de lijst met maatbestemmingen te blijven staan, maar dan met een milieucategorie 2. De gevolgen hiervan op het plangebied worden beschreven in de paragraaf "milieu".

3.5.3 Voorschriften en plankaart

Door dit herziene onderdeel zijn de voorschriften aangepast. Zo is bijlage A behorende bij de artikel 4 lid 2, artikel 5 lid 2 en artikel 6 lid 2 aangepast met de verwijdering en wijziging van de bovengenoemde bedrijven. De plankaart behoeft bij deze verandering geen aanpassing.

3.6 Waterkering

3.6.1 Inleiding

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Nesselande lag het gebied in 2 polders. Voor een deel in polder Prins Alexander en voor een ander deel in de Eendrachtspolder. Dit hield in dat er sprake was van twee gescheiden watersystemen. De Huismankade is de polderkade (dit is een regionale waterkering) aan de noordkant van de Wollefoffenweg, die beide polders van elkaar scheidde. In de nieuwe situatie is de wijk voorzien van een circulerend hoofdwatersysteem. Hierdoor ontstaat voldoende drooglegging en waterberging om de normale functies van een woon/werk gebied te garanderen. Tevens ontstaat hierdoor een ecologisch waardevol systeem, en wordt een circulatiesysteem door het gehele plan aangelegd. Hiermee ontstaat een watersysteem met recreatieve waarde en een zuiverende werking. Om dit in de nieuwe situatie te bereiken moet de polderkade bij de Wollefoffenweg verplaatst worden naar de noordkant van het plangebied.

3.6.2 Herziening

In het bestemmingsplan Nesselande is in een aantal voorschriften rekening gehouden met de verplaatsing van de polderkade. In de bestemmingen "wonen aan het water, uit te werken", "lintbebouwing, uit te werken" en "recreatieve doeleinden, uit te werken" is namelijk in de doeleindenomschrijving een waterkering opgenomen. Echter, de polderkade loopt in de nieuwe situatie ook door de bestemmingen "groenaanleg", "water", "verkeersdoeleinden", "hoofd- en verzamelweg" en "natuur en recreatie" waar geen rekening is gehouden met de nieuwe polderkade. In de bestemmingen waar al wel rekening met de polderkade gehouden is, is nog niet in alle gevallen een regeling ter bescherming hiervan opgenomen. De op de plankaart aangegeven waterkering wordt daarom nu primair als dubbelbestemming "waterkering" bestemd en krijgt hiermee de bescherming zoals verwoord in het artikel. Op deze manier worden de belangen van de waterstaat beschermd en wordt de waterkering ook mogelijk gemaakt in de bestemmingen "wonen aan het water, uit te werken", "recreatieve doeleinden, uit te werken", "hoofd- en verzamelweg" en "natuur en recreatie".

3.6.3 Voorschriften en plankaart

Door dit herziene onderdeel zijn de voorschriften en de plankaart aangepast. Zo is het voorschrift behorende bij de bestemmingen "wonen aan het water, uit te werken", "recreatieve doeleinden, uit te werken", "hoofd- en verzamelweg" en "natuur en recreatie" aangepast met de toevoeging van de dubbelbestemming "waterkering". En voor het voorschrift "waterkering" zijn de dubbelbestemmingen uitgebreid met de hiervoor genoemde bestemmingen. Op de plankaart is de waterkering aangegeven.

4. Water

4.1. Beleidskader Water

Rijksbeleid

Het rijksbeleid op het gebied van water is vastgelegd in de 4^e Nota Waterhuishouding (december 1998). Deze Nota staat in het teken van het integraal duurzaam (stedelijk) waterbeheer, met het oog op zowel kwaliteit als kwantiteit (droge voeten). In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) van 2 juli 2003 zijn de taken en verantwoordelijkheden van gemeenten en waterschappen, zowel qua inhoud als qua financiering, beschreven. Hierin is eveneens een werknorm voor de kans op inundatie vanuit oppervlaktewater (o.a. in bebouwd gebied) vastgelegd. Verder is met de wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (per 1 november 2003) de Watertoets wettelijk verplicht gesteld.

Nieuwe objecten dienen volgens de richtlijnen ter voorkoming van wateroverlast te worden aangelegd. Een van deze richtlijnen is dat het vloerpeil minimaal 1,30 m boven het (maximale normale) waterpeil moet worden gerealiseerd.

Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het beleidsplan Milieu en Water 2000-2004. 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 de deelstroomgebiedsvisionen is voor Rotterdam de opgave het ontwikkelen van een duurzaam stedelijk waterbeheer.

Regionaal beleid

De gemeenteraad van Rotterdam heeft in 2000 het Waterplan Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. In het Waterplan zijn lange termijn streefbeelden en kwaliteitsdoelstellingen geformuleerd die een beeld geven van de gewenste situatie voor het watersysteem in heel Rotterdam. De streefbeelden hebben een integraal karakter, niet alleen waterkwaliteit en -kwantiteit, maar ook natuurwaarden en beleefingswaarden spelen een rol.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP), een onderdeel van het Waterplan Rotterdam, zijn doelstellingen ten aanzien van het rioolstelsel van Rotterdam opgenomen. Hoofddoel uit het plan is "het realiseren en in standhouden van een goed functionerend stelsel voor de inzameling, berging en transport van afvalwater en regenwater en de afvoer van afvalwater naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie".

In het Waterbeheersplan (WBP) Schieland 2003-2007 liggen de normen en doelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit (peilbeheersing) en de waterkwaliteit vast, evenals voorgenoemde maatregelen om het watersysteem te verbeteren. Hieronder vallen ook participatie in gebiedsgerichte projecten, inbreng in ruimtelijke planvorming en het stimuleren van duurzaamheidsmaatregelen van derden zoals de aanleg van riolering, afkoppelen en het inrichten van natuurvriendelijke oevers.

4.2. Samenwerking met de waterbeheerder

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. De waterbeheerder in Nesseland is het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De basisafspraken tussen gemeente en hoogheemraadschap over het nieuw te realiseren watersysteem Nesseland zijn vastgelegd in een convenant (2002). In het convenant zijn onder andere afspraken gemaakt over de locaties en de omvang van baggerdepots en over de verplaatsing van de polderkade naar de noordkant van het plangebied.

De baggerdepots zijn met een bestemmingsregeling opgenomen in de 3^e herziening (zie bij 4.3.2). Deze regeling is akkoord bevonden door het hoogheemraadschap. De nieuwe ligging van de polderkade is door het hoogheemraadschap aangeleverd en is bestemd middels de standaardregeling voor waterkeringen.

4.3. Plangebied

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 Vierde Nota Waterhuishouding (december 1998) die na het opstellen van het bestemmingsplan Nesselande in werking trad.

Hieronder wordt ingegaan op de veranderingen die de 3^e herziening mogelijk maakt ten opzichte van het bestemmingsplan Nesselande en de gevolgen die deze veranderingen kunnen hebben op de waterhuishouding. Er wordt hier geen beschrijving van het watersysteem in Nesselande gegeven.

4.3.1 Verhard oppervlak

Als in een gebied het verhard oppervlak toeneemt dan stroomt hemelwater sneller af, waardoor de kans op wateroverlast bij piekbelasting toeneemt. Daarom dient een toename van verhard oppervlak te worden gecompenseerd door het realiseren van meer oppervlaktewater.

De 3^e herziening betekent in theorie een vermindering van het verhard oppervlak ten opzichte van het bestemmingsplan Nesselande. Het gebied ten oosten van het gasstation was in het bestemmingsplan bestemd als "Wonen aan het water", in de 3^e herziening is dit gedeeltelijk "Groenaanleg" geworden. In de praktijk heeft dit geen gevolgen voor het verhard oppervlak. Bij de andere gebieden die zijn opgenomen in de 3^e herziening gaat het om het verhogen van het aantal bouwlagen of het veranderen van het bouwprogramma. Er wordt nergens een toename van het verhard oppervlak mogelijk gemaakt ten opzichte van het bestemmingsplan Nesselande.

4.3.2 Baggerdepots

In Nesselande moeten depots worden gerealiseerd voor de opslag van baggerspecie. Hierover zijn in het bovengenoemde convenant afspraken gemaakt tussen de gemeente en het hoogheemraadschap. In de 3^e herziening zijn de locaties van de baggerdepots met een zekere mate van flexibiliteit opgenomen door deze mogelijk te maken binnen de bestemming "Groenaanleg". In de 3^e herziening hebben twee locaties de bestemming "Groenaanleg" gekregen, een gebied ten oosten van het gasstation en een groter gebied dat de noordkant van het park in Nesselande vormt. In deze twee bestemmingsvlakken mag in totaal maximaal 5.000 m² aan baggerspecie worden opgeslagen waarbij geldt dat dit per bestemmingsvlak niet meer dan 3.000 m² mag zijn.

4.3.3 Riolering

De nieuwbouw die de 3^e herziening mogelijk maakt zal, evenals de bebouwing die al in het bestemmingsplan Nesselande was voorzien, worden uitgerust met een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Schone verharde oppervlakken zullen waar mogelijk worden afgekoppeld. Schoon neerslagwater wordt zo niet langer afgevoerd naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie.

4.3.4 Polderkade

Het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard legt in het noorden van Nesselande een polderkade aan (voor het grootste deel is deze reeds gerealiseerd). Deze waterkering dient ter vervanging van de huidige polderkade ter plaatse van de Wollefoppenweg, waarvan de functie als waterkering vervalt. De nieuwe polderkade ligt voor het grootste deel tegen de Middelweg aan, die de noordgrens van Nesselande vormt. De polderkade heeft tot doel de watersystemen van de woonwijk Nesselande en van de recreatieplas te scheiden van het watersysteem van de agrarische polders ten noorden van Nesselande. Door middel van de 3^e herziening wordt aan de polderkade de dubbelbestemming "Waterkering" toegekend. Hiermee wordt de polderkade beschermd tegen activiteiten die de waterkerende functie kunnen schaden, terwijl de onderliggende bestemmingen blijven gelden.

5. Milieu

5.1. 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:

1. beperking van eventueel ongemak dat bedrijven ondervinden van milieuregelgeving;
2. richten van overheidsinspanningen op het gebied van leefbaarheid op wijkniveau;
3. veiligstellen van ruimte voor stedelijke ontwikkeling in combinatie met verantwoorde leefkwaliteit;
4. waarborgen van het veiligheidsniveau in de stad en de haven door met een consequente vergunningvergeving en handhaving het bedrijvenbestand bij te houden;
5. het aantrekken en inzetten van rijksmiddelen voor bodemsanering, gericht op maximale voortgang van stedelijke bouwplannen;
6. veiligstellen van de commerciële waarden van de grond (uitgeefbaarheid) van het verzelfstandigd Havenbedrijf op lange termijn;
7. 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.

5.2 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. 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.

5.2.1 Wegverkeer

Als in een zone langs een weg nieuwe 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.

Breedte geluidszones langs wegen

Soort gebied	Stedelijk gebied		Buitenstedelijk gebied		
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

In de 3^e herziening van het bestemmingsplan Nesselande is één locatie aanwezig waar hoger gebouwd kan worden dan in het bestemmingsplan. Het gaat om een locatie in deelgebied 1.2, in de noord-oosthoek van Nesselande. Dit is een nieuwe situatie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder waarvoor akoestisch onderzoek nodig is. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï is 50 dB(A). Als de berekende geluidsbelasting hoger is dan 50 dB(A) dan kan aan Gedeputeerde Staten van de provincie worden verzocht een hogere grenswaarde vast te stellen. In stedelijk gebied mag deze hogere grenswaarde maximaal 65 dB(A) bedragen.

Het Ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd, d.d. 28-06-2006 projectcode MR5037. Hieruit blijkt dat de locatie in deelgebied 1.2 een geluidsbelasting heeft van maximaal 56 dB(A) afkomstig van de N219 en een geluidsbelasting van maximaal 52 dB(A) vanaf de Middelweg.

5.2.2 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'. Een bovengrondse metroverbinding wordt ook als spoorweg gezien en heeft altijd een toetsingszone van 100 meter aan weerszijden. Binnen de toetsingszone moet voor nieuwe geluidsgevoelige situaties de geluidsbelasting worden berekend. Omdat de geluidsbelasting van railverkeer anders is dan van wegverkeer gelden er ook andere normen voor. Bij railverkeer is de voorkeursgrenswaarde 57 dB(A), er kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld van maximaal 70 dB(A).

De nieuwe geluidsgevoelige situatie in deelgebied 1.2 (zie bij wegverkeer) ligt op ruime afstand van de toetsingszone van de metro. Er hoeft daarom voor de 3^e herziening geen onderzoek naar de geluidsbelasting van het railverkeer te worden gedaan.

5.2.3 Luchtvaart

Het plan ligt niet binnen de huidige en/of toekomstige 35 KE-zone van de luchthaven Rotterdam, zodat voor dit aspect geen toetsing aan de Luchtvaartwet en de bij de Wet geluidhinder behorende besluiten nodig is.

5.2.4 Industrielawaai

Rondom industrieterreinen waar "grote lawaaimakers" zijn toegestaan is een toetsingszone van 50 dB(A) vastgesteld. Hierbinnen moet bij het toestaan van nieuwe geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek worden verricht. Dergelijke industrieterreinen en de zones daaromheen liggen niet in de buurt van Nesselande zodat Industrielawaai geen rol speelt bij dit plan.

5.2.5 Conclusie

Op de locatie in deelgebied 1.2 wordt de voorkeursgrenswaarde van het wegverkeerslawaaï van 50 dB(A) overschreden. Het betreft een geluidsbelasting van 56 dB(A) vanaf de N219 en een geluidsbelasting van 52 dB(A) vanaf de Middelweg. Aan Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland zal worden verzocht de bovengenoemde berekende geluidsbelastingen als hogere grenswaarden vast te stellen.

5.3 Luchtkwaliteit

De normen voor luchtkwaliteit zijn gegeven in het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het Besluit geeft normen voor de buitenlucht, maar die normen gelden niet voor de werkplek. Daar geldt de wetgeving op het gebied van de arbeidsbescherming. Uit artikel 7 van het Besluit luchtkwaliteit volgt dat de gemeenteraad bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit de grenswaarden voor luchtkwaliteit in acht moet nemen. Dat betekent dat er ten behoeve van het bestemmingsplan een onderzoek naar de luchtkwaliteit moet worden uitgevoerd.

In het Besluit luchtkwaliteit zijn voor een aantal stoffen grenswaarden aangegeven, uitgedrukt in het aantal microgrammen van de betrokken stof per m³ buitenlucht. De concentraties van zwaveldioxide,

koolmonoxide, benzeen en lood liggen in Rotterdam en omgeving ruim onder de grenswaarden. Voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof geldt dat de gemiddelde concentraties per jaar niet boven de 40 µg/m³ mag uitkomen. De grenswaarden voor NO₂ en fijn stof worden nu nog op veel plaatsen in Nederland overschreden, maar door technische ontwikkelingen zal de situatie verbeteren. De grenswaarde voor fijn stof moet in 2005 zijn bereikt, die voor NO₂ in 2010. Voor fijn stof wordt naast het jaargemiddelde ook gekeken naar het aantal dagen met een hoge concentratie. De daggemiddelde concentratie mag maximaal 35 keer per jaar hoger zijn dan 50 µg/m³.

Om het luchtkwaliteitsprobleem op te lossen, zullen de plannen uit het Nationaal Luchtkwaliteitplan uitgevoerd moeten worden. Naast dit plan worden voor Rotterdam verschillende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren beschreven in de "Uitwerking van het Plan van Aanpak knelpunten Rotterdam".

Plangebied

De 3^e herziening maakt het mogelijk dat er in een deel van de bestemming "Wonen aan het water" in meer bouwlagen kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan Nesselande is toegestaan. Het aantal woningen dat maximaal mag worden gerealiseerd neemt hierdoor niet toe. Het toestaan van een groter aantal bouwlagen kan daarom geen gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit. In een deel van de bedrijfsbestemming in Nesselande wordt met de 3^e herziening naast bedrijven ook perifere detailhandel toegestaan (maximaal 30.000 m²). Omdat perifere detailhandel per m² meer verkeer genereert dan een bedrijf zal de luchtkwaliteit hierdoor verslechteren. De luchtvervuiling mag toenemen door een ruimtelijke ontwikkeling, behalve als de norm van 40 µg/m³ NO₂ of fijn stof wordt overschreden of de dagnorm voor fijn stof vaker dan 35 keer per jaar wordt overschreden. In het luchtkwaliteitsonderzoek dat voor de 3^e herziening is uitgevoerd is berekend hoeveel extra autobewegingen de perifere detailhandel mag genereren voordat er een luchtkwaliteitsnorm wordt overschreden.

Vervangen van bedrijven door perifere detailhandel in de voorgenomen omvang draagt niet in betekenden mate bij tot een toename van de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De relevante wegen in de directe omgeving zijn de Laan van Magisch Realisme en de Laan van Avant Garde. De intensiteit op deze wegen in 2010 en 2017 staan in tabel 1.

Tabel 1 Verkeersintensiteiten in 2010 en 2017

	Jaar	Intensiteit	% voertuigen		
			lv	mv	zv
Laan van Avant Garde	2010	10650	96,3	1,9	1,9
Laan v Magisch Realisme	2010	8250	97,6	1,7	0,7
Laan van Avant Garde	2017	11450	96,3	1,9	1,9
Laan v Magisch Realisme	2017	8850	97,8	1,5	0,7

Volgens het Meet en Rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit van november 2006 moet voor NO₂ en fijn stof getoetst worden aan de luchtkwaliteit op respectievelijk 5 en 10 m vanaf de wegrand. Beide wegen hebben een breedte van 20 meter, zodat de NO₂ concentratie op 15 meter en de fijn stof concentratie op 20 meter vanaf de wegas is berekend. Tabel 2 geeft de berekende concentratie met CAR II 5.1. In tabel 2 en 3 is de concentratie van NO₂ en fijn stof aangegeven bij een verdubbeling en een verdrievoudiging van de verkeersintensiteit.

Tabel 2: Luchtkwaliteit tpv het rekenpunt

Wegvak	Jaar	Jaargemiddelde NO ₂ concentratie (µg/m ³)	Jaargemiddelde fijn stof concentratie (µg/m ³)	Aantal overschrijdingen fijn stof dagnorm (dagen)
Ln v Avant Garde	2010	32,3	21,3	19
Ln v Magisch Realisme	2010	31,7	21,2	18
Ln v Avant Garde	2017	28,9	20,4	17
Ln v Magisch Realisme	2017	28,4	20,3	16

Tabel 3: Luchtkwaliteit tpv het rekenpunt bij verdubbeling verkeersintensiteit

Wegvak	Jaar	Jaargemiddelde NO ₂ concentratie (µg/m ³)	Jaargemiddelde fijn stof concentratie (µg/m ³)	Aantal overschrijdingen fijn stof dagnorm (dagen)
Ln v Avant Garde	2010	33,9	21,8	20
Ln v Magisch Realisme	2010	33,0	21,5	19
Ln v Avant Garde	2017	30,3	20,7	17
Ln v Magisch Realisme	2017	29,5	20,6	17

Tabel 4: Luchtkwaliteit tpv het rekenpunt bij drie keer de verkeersintensiteit

Wegvak	Jaar	Jaargemiddelde NO ₂ concentratie (µg/m ³)	Jaargemiddelde PM10 concentratie (µg/m ³)	Aantal overschrijdingen PM10 dagnorm (dagen)
Ln v Avant Garde	2010	35,4	22,2	21
Ln v Magisch Realisme	2010	34,1	21,8	20
Ln v Avant Garde	2017	31,6	21,0	18
Ln v Magisch Realisme	2017	30,4	20,8	17

Op deze wegen in de directe omgeving kan de intensiteit dus sterk verhoogd worden zonder dat problemen met de luchtkwaliteit naar voren komen.

Kritische wegen in het gehele plangebied Nesselande

In enkele eerdere onderzoeken werden grenswaarden overschreden langs de Capelseweg en de N219 (Zuidplasweg). Volgens het Meet en Rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit van november 2006 moeten hier, beide bij een wegbreedte van 22 m, de rekenpunten voor NO₂ op 16 en voor PM10 op 21 m vanaf de wegas liggen. De verkeersintensiteiten bij deze wegen staan in tabel 5.

Tabel 5 Verkeersintensiteiten in 2010 en 2017

	Jaar	Intensiteit	% voertuigen		
			lv	mv	zv
Capelseweg	2010	34950	96,0	2,4	1,6
Capelseweg	2017	37450	96,0	2,4	1,6
N219 Zuidplasweg	2010	23600	77,2	11,4	11,4
N219 Zuidplasweg	2017	25300	77,2	11,4	11,4

Capelseweg

De berekening met CAR II 5.1 geeft voor NO₂ in 2010 een concentratie 39,9 µg/m³. Dus geen overschrijding van de grenswaarde. Fijn stof komt op 23,2 voor het jaargemiddelde en 23 dagen voor de dagnorm, fijn stof blijft dus heel ruim onder de grenswaarde.

De verkeersintensiteit kan voor het jaar 2010 van 34950 tot 42400 voertuigen per etmaal stijgen om voor NO₂ nog net onder de grenswaarde te blijven. Bij 42400 voertuigen is de berekende NO₂ concentratie 40,5 µg/m³ zonder en bij 42500 voertuigen is de berekende NO₂ concentratie 40,5 µg/m³ met overschrijding van de grenswaarde.

Voor 2017 kan de verkeersintensiteit van 37450 tot ruim boven de 65000 voertuigen per etmaal stijgen om voor NO₂ nog onder de grenswaarde te blijven.

N219 Zuidplasweg

De berekening met CAR II 5.1 geeft voor NO₂ in 2010 een concentratie 32,0 µg/m³. Bij een verhoging van de intensiteit tot 40.000 per etmaal komt de NO₂ concentratie nog slechts op 35 µg/m³. In 2017 zijn de berekende concentraties nog lager. Ook hier worden dus geen problemen verwacht.

Conclusie

Op de Capelseweg kan het verkeer in 2010 toenemen met 7.450 voertuigen per etmaal zonder dat er een luchtkwaliteitsnorm wordt overschreden. Bijna al het verkeer naar het bedrijventerrein zal via de Capelseweg gaan. Zolang 50.000 m² aan perifere detailhandel in plaats van een zelfde oppervlakte

aan bedrijven niet meer dan 7.450 verkeersbewegingen per etmaal genereert is er geen knelpunt luchtkwaliteit. Er zal nog worden berekend hoeveel extra verkeer de perifere detailhandel oplevert en wat de planbijdrage aan de luchtvervuiling exact bedraagt. Het aantal extra verkeersbewegingen zal waarschijnlijk veel minder dan 7.450 zijn zodat een knelpunt met luchtkwaliteit niet wordt verwacht.

5.4 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 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 aandachtsgebied van het groepsrisico komt 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

Bij de 3^e herziening van het bestemmingsplan Nesseland spelen de volgende risicobronnen een rol; twee aardgastransportleidingen, het LPG-tankstation langs de A20 en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A20. Deze risicobronnen worden hieronder besproken.

Aardgastransportleidingen

Ten zuiden van de groenbestemmingen in de 3^e herziening liggen twee aardgasleidingen dicht bij elkaar. De ene aardgasleiding heeft een diameter van 30 inch en een druk van 66,2 bar. De bebouwingsafstand van deze leiding bedraagt 30 meter aan weerszijden (aangegeven met een aanduiding op de plankaart). Binnen deze bebouwingsafstand mogen geen woningen en andere bestemmingen met een hoge dichtheid worden gerealiseerd. Deze leiding heeft een toetsingsafstand van 95 meter, het toestaan van bebouwing binnen deze afstand dient goed te worden gemotiveerd. De andere leiding heeft een diameter van 16 inch en een druk van 40 bar. De bebouwingsafstand en de toetsingsafstand van deze leiding zijn respectievelijk 20 en 40 meter. Deze afstanden vallen overal binnen de afstanden van de zwaardere leiding.

De veiligheidsafstanden en toetsingsafstanden die in dit hoofdstuk worden genoemd zijn afkomstig uit de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen".

Het Rijk, de Gasunie, provincies, gemeenten en het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) overleggen over nieuwe veiligheidsafstanden voor hogedruk aardgastransportleidingen. Uiterlijk in 2008 wil het ministerie van VROM alle tekortkomingen in het beleid voor buisleidingen opgelost hebben, het gaat hierbij onder andere om de nieuwe veiligheidseisen en een saneringsprogramma voor aardgastransportleidingen. Begin 2007 zal VROM de gemeenten informeren over hoe zij bij hun ruimtelijke ordening rekening kunnen houden met het nieuwe beleid. Uit onderzoek en nieuwe rekenmodellen blijkt dat de veiligheidsafstanden soms (fors) groter zijn dan de afstanden uit de circulaire. Het RIVM heeft op basis van door de Gasunie aangeleverde leidinggegevens berekend dat de 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour van de leiding maximaal 165 meter kan bedragen, in plaats van de 30 meter uit de circulaire.

Zelfs bij deze maximale afstand ontstaat er geen knelpunt voor de 3^e herziening omdat zowel de huidige afstanden als de maximale nieuwe afstand alleen over de bestemming "Groenaanleg" liggen. Deze bestemming maakt geen bebouwing waar mensen verblijven mogelijk.

LPG-tankstation

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) 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 m³ per jaar. De ministeriële regeling bevat de volgende afstandsnormen:

- als in de milieuvergunningen is vastgelegd dat er niet meer dan 1000 m³ LPG per jaar mag worden verkocht geldt een veiligheidscontour van 45 meter rondom het vulpunt (dit is een berekende 10⁻⁶-plaatsgebonden risicocontour);
- bij een doorzet tot 1500 m³ LPG per jaar geldt een veiligheidscontour van 110 meter rondom het vulpunt;
- bij een doorzet van meer dan 1500 m³ moet de veiligheidscontour worden berekend.

Daarnaast moet binnen een invloedsgebied van 150 meter rondom een LPG-vulpunt het groepsrisico in beeld worden gebracht.

Omdat de wetgeving t.a.v. externe veiligheid is veranderd sinds het opstellen van het bestemmingsplan Nesselande is voor de 15^e uitwerking van het bestemmingsplan Nesselande (deelgebied 9) een onderzoek naar de veiligheidsrisico's van het LPG-tankstation langs de A20 uitgevoerd. Door Gemeentewerken Rotterdam is hiervoor het rapport "LPG station Shell Maatveld" opgesteld (d.d. 17 januari 2006). Dit onderzoek is eveneens bruikbaar voor de 3^e herziening. De doorzet van het tankstation is thans minder dan 1500 m³ per jaar. Er geldt derhalve een veiligheidscontour van 110 meter vanaf het LPG-vulpunt. De afstand van de 3^e herziening tot het vulpunt is iets meer dan 150 meter. Dit betekent dat de norm voor het plaatsgebonden risico geen belemmering geeft voor de 3^e herziening.

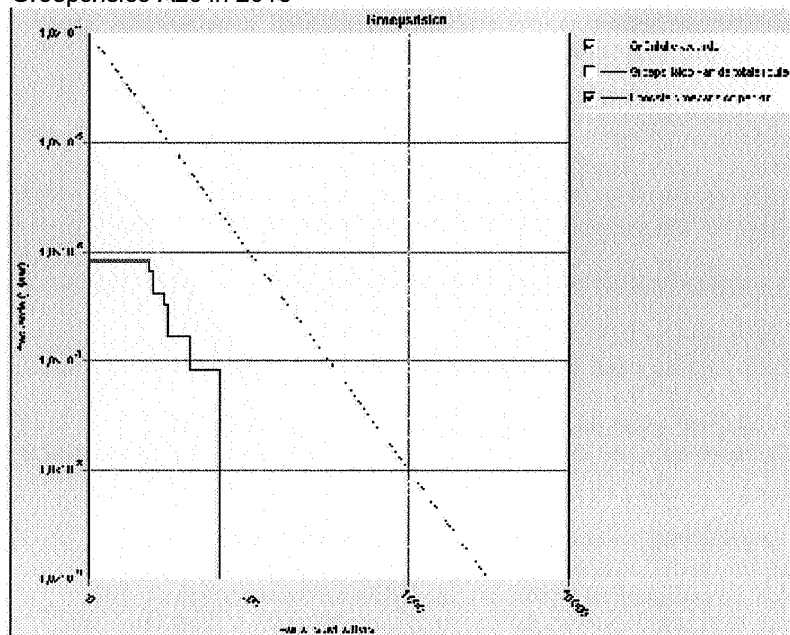
In het onderzoek is eveneens het groepsrisico binnen het invloedsgebied berekend, dit blijkt ruim onder de oriënterende waarde te liggen. De 3^e herziening maakt het mogelijk om in een deel van deelgebied 9 perifere detailhandel te realiseren waar eerst alleen bedrijven waren toegestaan, hierdoor neemt de persoonsdichtheid toe. Het plangebied van de 3^e herziening ligt net buiten het invloedsgebied voor het groepsrisico rondom het LPG-vulpunt. De toename van de persoonsdichtheid door de perifere detailhandel heeft daarom geen invloed op het groepsrisico van het LPG-tankstation.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Over de A20 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ten behoeve van de 3^e herziening heeft het Ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam een onderzoek uitgevoerd naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen over de A20. De plaatsgebonden risicocontour van dit transport ligt op 26 meter vanaf het hart van de A20. Deze contour ligt niet over het plangebied van de 3^e herzieningen, het plan voldoet derhalve aan de norm voor plaatsgebonden risico.

Het groepsrisico van het vervoer van gevaarlijke stoffen kan niet voor de 3^e herziening afzonderlijk worden bekeken, maar moet voor een groter gebied aan weerszijden van de A20 worden berekend. De gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel ontwikkelt aan de zuidkant van de snelweg een bedrijventerrein, de gemeente Rotterdam aan de noordkant. Bij de berekening van het groepsrisico is de persoonsdichtheid na realisatie van deze bedrijventerreinen als uitgangspunt genomen. De 3^e herziening maakt het mogelijk dat een deel van het bedrijventerrein in Nesselande ingevuld kan worden met perifere detailhandel. Bij perifere detailhandel wordt uitgegaan van een grotere persoonsdichtheid dan bij bedrijven, waardoor het groepsrisico toeneemt. Daarom is bij de berekening van het groepsrisico eveneens uitgegaan van het in de 3^e herziening maximaal toegestane oppervlakte aan perifere detailhandel. Bij de berekening van het groepsrisico is uitgegaan van de prognose van het transport van gevaarlijke stoffen voor 2016. In de onderstaande grafiek is het resultaat van de groepsrisicoberekening weergegeven.

Groepsrisico A20 in 2016



De groepsrisicoberekeningen tonen aan dat het groepsrisico langs de snelweg inderdaad iets toeneemt door de perifere detailhandel maar dat in beiden gevallen het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde ligt. Een groepsrisico onder de oriënterende waarde vindt de gemeente Rotterdam zonder meer acceptabel.

6. 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.

7. Financiële uitvoerbaarheid

Het project Nesselande heeft een gemeentelijke grondexploitatie. Deze grondexploitatie laat een positief resultaat zien. De financiële consequenties van deze herziening van het bestemmingsplan zijn hierin al opgenomen. Deze herziening is daarom financieel uitvoerbaar.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

PM

VOORSCHRIFTEN 3^E PARTIËLE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN NESSELANDE

I.a. Overzicht wijzigingen plankaart

Deelgebied 1.2

- Toevoeging vlek met gebiedsaanduiding "WW.a".

Deelgebied 9

- Toevoeging vlekken met gebiedsaanduiding "B.a";
- Toevoeging risicocontour LPG;
- Toevoeging aanduiding antenne installatie toegestaan.
- Toevoeging vlek met bestemming PDV

Overig

- Toevoeging vlekken bestemming groenaanleg met gebiedsaanduiding "GR.a";
- Toevoeging aanduiding antenne installatie toegestaan in bestemming groenaanleg met gebiedsaanduiding "GR.a";
- Toevoeging bestemming waterkering.

I. b Overzicht wijzigingen voorschriften, toevoegingen, vernummering

Artikel 1 - Begripsbepalingen

- *toegevoegd*: verklaring term perifere detailhandel

Artikel 2 - Algemene bepalingen omtrent het bouwen

- *toegevoegd*: 10⁻⁶-plaatsgebonden risicocontour LPG/BEVI (artikel 2 lid 6 nieuw)
- *toegevoegd*: in het gebied van de zesde uitwerking mag binnen de aangegeven hoogte van 9 meter in drie lagen gebouwd worden.

Artikel 4 - Woondoeleinden, uit te werken (W)

- *vervangen*: 10⁻⁶-plaatsgebonden risicocontour LPG/BEVI (artikel 4 lid 6.m.)

Artikel 5 - Wonen aan het water, uit te werken (WW)

- *toegevoegd*: bestemming "waterkering" (artikel 5 lid 1 en lid 2.a. nieuw)
- *toegevoegd*: binnen vlak .a maximaal 5 bouwlagen toegestaan (artikel 5 lid 4.a.).

Artikel 6 - Lintbebouwing, uit te werken (L)

- *vervangen*: 10⁻⁶-plaatsgebonden risicocontour LPG/BEVI (artikel 6 lid 5.d.)

Artikel 9 - Recreatieve doeleinden, uit te werken (RD)

- *toegevoegd*: bestemming "waterkering" (artikel 9 lid 1 en lid 1.a. nieuw)

Artikel 12 - Bedrijven, uit te werken (B)

- *toegevoegd*: antenne installatie toegestaan (artikel 12 lid 1.d. nieuw)
- *toegevoegd*: 10⁻⁶-plaatsgebonden risicocontour LPG/BEVI (artikel 12 lid 6.g. nieuw)

Artikel 15 - Natuur en recreatie (NR)

- *toegevoegd*: bestemming "waterkering" (artikel 15 lid 1. en lid 3.)

Artikel 16 - Groenaanleg (GR)

- *toegevoegd*: "a." aan lid 1.
- *toegevoegd*: baggerdepot toegestaan (artikel 16 lid 1.b. nieuw)
- *toegevoegd*: antenne installatie toegestaan (artikel 16 lid 1.c. nieuw)

Artikel 18 - Hoofd- en verzamelweg

- *toegevoegd*: bestemming "waterkering" (artikel 18 lid 1. en lid 4 nieuw)

Artikel 22 - Waterkering

- *toegevoegd*: bestemmingen “wonen aan het water”, “recreatieve doeleinden”, “natuur en recreatie”, “hoofd- en verzamelweg” (artikel 22 lid 1).

Toevoegen nieuw artikel Perifere detailhandel.

Bijlage A, behorende bij artikel 4 lid 2, artikel 5 lid 2 en artikel 6 lid 2 van de voorschriften Nesselande

- *vervangen / vervallen (gedeeltelijk)* : Lijst bedrijven met categorie 3 of 4 deels aangepast.

II. Wijzigingen weergegeven in **voorschriften** behorende tot het bestemmingsplan Nesselande

Hieronder de wijzigingen in de betreffende leden van de voorschriften verwerkt (kaders en/of vetgedrukt) alsmede nieuwe artikelen toegevoegd:

Artikel 1 - BEGRIPSBEPALINGEN

3^e partiële herziening Nesselande: Toevoegen

Perifere detailhandel

Detailhandel die vanwege de aard en de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling waaronder een showroom (auto's, boten en caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels).

Artikel 2 - ALGEMENE BEPALINGEN OMTRENT HET BOUWEN

3^e partiële herziening Nesselande: Toevoegen

10⁻⁶-Plaatsgebonden Risicocontour LPG/BEVI

6. a. Binnen de op de plankaart aangegeven 10⁻⁶- plaatsgebonden risicocontour LPG/BEVI mogen geen ‘beperkt kwetsbare objecten’ en ‘kwetsbare objecten’ gerealiseerd worden;
 - b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a ten behoeve van de realisatie van ‘beperkt kwetsbare objecten’, met dien verstande dat de veiligheid van personen en goederen niet onevenredig wordt of kan worden aangetast. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de milieudeskundige te overleggen.
7. In het de op de plankaart aangegeven gebied van de zesde uitwerking mag binnen de aangegeven hoogte van 9 meter in drie lagen gebouwd worden.

Artikel 4 - WOONDOELEINDEN, uit te werken (W)

Uitwerking

6. Bij de uitwerking van de bestemming "woondoeleinden" dienen, naast de beschrijving in hoofdlijnen en de op de plankaart vermelde uitwerkingsnormen, de volgende regels in acht genomen te worden:

3^e partiële herziening Nesselande:

[m. Binnen een zone van 80 meter, gemeten uit het vulpunt van het op de plankaart met een aanduiding aangegeven LPG-station (in bestemming "lintbebouwing"), mogen geen nieuwe "gevoelige bestemmingen" volgens de Integrale Nota LPG (1984) gebouwd worden.] **vervangen door**
“m. Bij de uitwerking dient rekening gehouden te worden met de 10⁻⁶-Plaatsgebonden Risicocontour LPG/BEVI zoals vermeld in het zesde lid van artikel 2 (algemene bepalingen omtrent het bouwen).”

Artikel 5 - WONEN AAN HET WATER, uit te werken (WW)

Doeleindenschrijving

1. De gronden, aangewezen voor "wonen aan het water", zijn bestemd voor:
 - woningen;
 - bedrijven, welke zijn vermeld in de categorieën 1 t/m 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze voorschriften, alsmede daarmee, naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven;
 - praktijkruimte/atelier;
 - woonboten;
 - parkeervoorzieningen;
 - zand- en gronddepot, in deelgebied 1.1, met een grondoppervlakte van maximaal 6 hectare;
 - tuinen en erven;
 - groenvoorzieningen;
 - water;
 - verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - openbare nutsvoorzieningen;
 - waterkering, en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen.

3° partiële herziening Nesselande:

Toevoegen

"Tevens zijn deze gronden bestemd voor "waterkering" voorzover deze gronden mede als zodanig zijn aangewezen."

3° partiële herziening Nesselande:

Toevoegen nieuw lid:

2.a. "Indien en voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming "waterkering" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen terzake is bepaald in artikel 22, regelende de bestemming "waterkering".

Uitwerking

4. Bij de uitwerking van de bestemming "wonen aan het water" dienen, naast de beschrijving in hoofdlijnen en de op de plankaart vermelde uitwerkingsnormen, de volgende regels in acht genomen te worden.

- a. De bouwhoogte voor bebouwing bedraagt maximaal 2 bouwlagen, met uitzondering van bebouwing in het zuidelijk deel van deze locatie **3° partiële herziening Nesselande Toevoegen: "alsmede in het vlak aangegeven op de plankaart met gebiedsaanduiding .a;"**, waar incidenteel een bouwhoogte is toegestaan van maximaal 5 bouwlagen.

Artikel 6 - LINTBEBOUWING, uit te werken (L)

Uitwerking

5. Bij de uitwerking van de bestemming "lintbebouwing" dienen, naast de op de plankaart vermelde uitwerkingsnormen, de volgende regels in acht genomen te worden:

3° partiële herziening Nesselande:

[d. Binnen een zone van 80 meter, gemeten uit het vulpunt van het LPG-station, mogen geen nieuwe "gevoelige bestemmingen" volgens de Integrale Nota LPG (1984) gebouwd worden.] vervangen door "d. Bij de uitwerking dient rekening gehouden te worden met de 10⁻⁶-Plaatsgebonden Risicocontour LPG/BEVI zoals vermeld in het zesde lid van artikel 2 (algemene bepalingen omtrent het bouwen)."

Artikel 9 - RECREATIEVE DOELEINDEN, uit te werken (RD)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden, aangewezen voor "recreatieve doeleinden" zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- maatschappelijke voorzieningen, voorzover de gronden behoren bij deelgebied 10.1;
- maatschappelijke voorzieningen, in de vorm van verblijfsrecreatie, voorzover de gronden behoren bij deelgebied 10.3;
- hotel, met een b.v.o. van maximaal 1500 m2, voorzover de gronden behoren bij deelgebied 10.3;
- detailhandel, in de vorm van een kampwinkel, met een b.v.o. van maximaal 100 m2, voorzover de gronden behoren bij deelgebied 10.3;
- horeca, voorzover de gronden behoren bij deelgebied 10.1 en 10.3;
- parkeervoorzieningen;
- verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding.
- waterkering en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen.

3^e partiële herziening Nesselande:**Toevoegen**

"Tevens zijn deze gronden bestemd voor "waterkering" voorzover deze gronden mede als zodanig zijn aangewezen."

3^e partiële herziening Nesselande:**Toevoegen nieuw lid:**

1.a. "Indien en voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming "waterkering" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen terzake is bepaald in artikel 22, regelende de bestemming "waterkering".

Artikel 12 - BEDRIJVEN, uit te werken (B)**Doeleindenomschrijving**

1a. De gronden, aangewezen voor "bedrijven" zijn bestemd voor:

- bedrijven, welke zijn vermeld in de categorieën 1 t/m 3 van de staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze voorschriften, met de daarbij behorende werk- en opslagterreinen, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- verkooppunt voor motorbrandstoffen (zonder LPG);
- bedrijfswoningen;
- parkeervoorzieningen;
- zand- en gronddepot, in het oostelijk deel van het bedrijventerrein, met een grondoppervlakte van maximaal 6 hectare;
- tuinen en erven;
- groenvoorzieningen.
- geluidwerende voorzieningen;
- verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding.
- in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen.

'c'. In aanvulling op het bepaalde onder a. is ter plaatse van de aanduiding 'antenne installatie toegestaan' tevens een antenne installatie toegestaan met dien verstande dat de hoogte maximaal 40 meter en de oppervlakte van de locatie maximaal 100 m2 bedraagt.

'd'. In aanvulling op het bepaalde onder a. zijn ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'a' tevens kantoren toegestaan met dien verstande dat het b.v.o. ten hoogste 1000 m² per vestiging mag bedragen, de hoogte ten minste 9 en ten hoogste 16 meter mag bedragen; de ruimte tussen de gebouwen dient tenminste 10 meter te bedragen en de oppervlakte van de begane grond dient ten hoogste 90% van de oppervlakte van de eerste verdieping te bedragen. Alsmede is, onder dezelfde voorwaarden, tevens een horecavestiging van ten hoogste 300m² toegestaan.

'e'. In aanvulling op het bepaalde onder a. is ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'b' tevens een caravanbedrijf toegestaan met dien verstande dat de bebouwing minimaal 5 meter uit de waterkanten dient te zijn gesitueerd, het bebouwingspercentage van 50% is, parkeren op eigen terrein geschiedt en de bouwhoogte ten hoogste 8 meter is.

De bebouwingskarakteristiek dient aan te sluiten bij die van de bestaande lintbebouwing, met name op de daarin reeds voorkomende bedrijfsbebouwing, die gelegen is in de aansluitende bestemming "lintbebouwing, uit te werken". De bebouwingskarakteristiek dient aan te sluiten bij die van de bestaande lintbebouwing en met name op de daarin reeds voorkomende bedrijfsbebouwing.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van een maximumbouwhoogte van 9.5 meter, indien dit voor een goede bedrijfsvoering noodzakelijk blijkt.

Uitwerking

6. Bij de uitwerking van de bestemming "bedrijven" dienen naast de op de plankaart vermelde uitwerkingsnormen, de volgende regels in acht genomen te worden:

3° partiële herziening Nesselande: Toevoegen

"g. Bij de uitwerking dient rekening gehouden te worden met de 10⁻⁶-Plaatsgebonden Risicocontour LPG/BEVI zoals vermeld in het zesde lid van artikel 2 (algemene bepalingen omtrent het bouwen)."

3° partiële herziening Nesselande: Toevoegen nieuw artikel

Artikel 12a- PERIFERE DETAILHANDEL

1. De gronden, aangewezen voor "perifere detailhandel", zijn bestemd voor:
 - a. vestigingen van perifere detailhandel, waaronder showrooms, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeervoorzieningen, erf en groenvoorzieningen;
 - b. bouwwerken ten behoeve van bedrijven, welke zijn vermeld in de categorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, behorende bij de Voorschriften Nesselande
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - de bebouwing ten westen van de Laan van Avant-Garde bestaat uit ten minste twee en ten oosten uit ten minste drie losstaande gebouwen;
 - de afstand tussen de bouwwerken onderling bedraagt minimaal 22 meter;
 - de hoogte bedraagt tenminste 9 meter en ten hoogste 15 meter, maar voor het meest zuidelijk gelegen gebouw aan zowel de west- als de oostzijde tenminste 15 meter en ten hoogste 26 meter;
 - de bouwwerken dienen te worden gerealiseerd op de grenzen van het bestemmingsvlak, waarbij deze bestemmingsgrenzen derhalve de rooilijnen zijn.
 - alvorens gebouwd mag worden ten behoeve van perifere detailhandel zoals vermeld in het eerste lid onder a. dient per vestiging een distributieplanologisch en een verkeerskundig onderzoek te zijn verricht.

Artikel 15 - NATUUR EN RECREATIE (NR)

1. De gronden, aangewezen voor "natuur en recreatie" zijn bestemd voor:
- ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden;
 - extensieve dagrecreatie;
 - ontsluitingswegen, alsmede fiets-, ruiter- en wandelpaden en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - een gasstation, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding.

Tevens zijn deze gronden bestemd voor "aardgasleiding" **3^e partiële herziening Nesselande: Toevoegen "en "waterkering""** voorzover deze gronden mede als zodanig zijn aangewezen.

3. Indien en voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming "aardgasleiding" **3^e partiële herziening Nesselande: Toevoegen "en "waterkering""**, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen terzake is bepaald in **3^e partiële herziening Nesselande: Toevoegen "respectievelijk""** artikel 21 (aardgasleiding) **3^e partiële herziening Nesselande: Toevoegen "en artikel 22 (waterkering)"**.

Artikel 16 - GROENAAANLEG (GR)

1. "a". De gronden, aangewezen voor "groenaanleg", zijn bestemd voor:
Park, plantsoen, voorzieningen voor een natuurlijke waterzuivering, ecologische verbindingszone, sportvelden, waterpartijen en waterlopen, speelgelegenheden, ontsluitingswegen, parkeer-voorzieningen, fiets- en voetpaden en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen.

Tevens zijn deze gronden bestemd voor "hoogspanningsverbinding (bovengronds)", "aardgasleiding" en "waterkering" voorzover deze gronden mede als zodanig zijn aangewezen.

3^e partiële herziening Nesselande: Toevoegen

- b. In aanvulling op het bepaalde onder a. is ter plaatse van de vlakken met de gebiedsaanduiding 'a' een baggerdepot met een maximale oppervlakte van 3000 m2 toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte van beide baggerdepots gezamenlijk niet meer dan 5000 m2 mag bedragen.**
- c. In aanvulling op het bepaalde onder a. is ter plaatse van de aanduiding 'antenne installatie toegestaan' tevens een antenne installatie toegestaan met dien verstande dat de hoogte maximaal 40 meter en de oppervlakte van de locatie maximaal 100 m2 bedraagt.**

Artikel 18 - HOOFD- EN VERZAMELWEG

1. De gronden, aangewezen voor "hoofd- en verzamelweg", zijn bestemd voor verkeers- en verblijfs-ruimte, te weten:

- voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken, zoals viaducten, bruggen, duikers;
- verblijfsgebied met de daarbij behorende voorzieningen;
- stallingsvoorzieningen ten behoeve van het langzaam verkeer;
- geluidwerende voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding;
- in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen.

3^e partiële herziening Nesselande:

Toevoegen

"Tevens zijn deze gronden bestemd voor "waterkering" voorzover deze gronden mede als zodanig zijn aangewezen."

3^e partiële herziening Nesselande:

Toevoegen nieuw lid:

4. "Indien en voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming "waterkering" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen terzake is bepaald in artikel 22, regelende de bestemming "waterkering".

Artikel 22 - WATERKERING

1. De gronden, aangewezen voor "waterkering" zijn bestemd voor waterkering en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, duikers, waterlopen, keerwanden en beschoeiingen.

Tevens zijn deze gronden bestemd voor "lintbebouwing", "groenaanleg", "verkeersdoeleinden" 3^e partiële herziening Nesselande: Toevoegen " "wonen aan het water", "recreatieve doeleinden", "natuur en recreatie", "hoofd- en verzamelweg" en "water" voorzover de gronden mede als zodanig zijn aangewezen.

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de aldaar genoemde doeleinden, en met inachtneming van de belangen van de waterstaat.

3. Alvorens vergunning te verlenen plegen burgemeester en wethouders overleg met de dijkbeheerder.

*Voor de uitvoering van werken binnen de voor "waterkering" bestemde gronden is, onverminderd de bepalingen van het bestemmingsplan, vergunning van het Hoogheemraadschap van Schieland vereist.

Bijlage A, behorende bij artikel 4 lid 2, artikel 5 lid 2 en artikel 6 lid 2 van de voorschriften Nesselande

Bedrijven met categorie 3 of 4 welke in de bestemming "woondoeleinden", "wonen aan het water" en/of "linten" aanwezig zijn op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan en in de betreffende bestemming met de op dat tijdstip aanwezige bebouwde oppervlakten toegestaan zijn

Adres	Aard bedrijf	Categorie	Bebouwd	bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.) in m2 op tijdstip terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan
Bostelweg 1	transportbedrijf	3	248 m2	
Bostelweg 5	autoreparatiebedrijf	3	920 m ²	
Bostelweg 21	handelmij.	3	229 m ²	
Groeneweg 2-3 tank- en wasstation 4 728 m² 3^e partiële herziening Nesselande: vervallen (NB: opgenomen in de 1^e partiële herziening Nesselande)				
Groeneweg 11	autoreparatiebedrijf	3	330 m ²	
Groeneweg 36	bouwbedrijf	3	2.205 m2 met hindercirkel van 50 meter	
Onderweg 19	autoreparatiebedrijf	3	100 m ²	
Onderweg 25	autoreparatiebedrijf	3	228 m ²	
Wollefoppenweg 59a	skelters- en bolderkarrenwerkplaats	3	110 m ²	
Zuideinde 26	akkerbouwbedrijf	3	1.311 m ²	
3^e partiële herziening Nesselande: alle vervallen				
Zuideinde 30	akkerbouwbedrijf	3	1.350m ²	
3^e partiële herziening Nesselande: [categorie '3'] vervangen door categorie "2 "				
Zuideinde 30	melkrundveebedrijf	3	765 m ²	
3^e partiële herziening Nesselande: [melkrundveebedrijf categorie '3'] vervangen door "akkerbouwbedrijf" categorie "2"				
Zuideinde 31c	melkrundveebedrijf	3	1.200 m ²	
3^e partiële herziening Nesselande: vervallen				