

HERZIEN

Zienswijzenrapportage bestemmingsplan "Terbregseveld-Warmoeziersstraat"

Zienswijzenrapportage ontwerp-bestemmingsplan "Terbregseveld-Warmoeziersstraat"

Het ontwerpbestemmingsplan "Terbregseveld-Warmoeziersstraat" heeft vanaf 6 april 2023 gedurende zes weken, dus tot en met 17 mei 2023, ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Zienswijzen en ontvankelijkheid

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 9 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Eén zienswijze is mondeling ingediend en op schrift gesteld.

Samenvatting en beantwoording schriftelijke zienswijzen

Onderstaand worden de zienswijzen kort samengevat en beantwoord. Bij iedere zienswijze is een conclusie toegevoegd.

Reclamant 1

Reclamant 1 is eigenaar van twee percelen in het bestemmingsplangebied.

Zienswijze 1A - Ontsluiting

Reclamant stelt voor in artikel 4.1 een sub toe te voegen met "voorzieningen voor rijdende voertuigen, zoals rijstroken en fietspaden." Deze wijziging wordt gevraagd, omdat de naastgelegen strook met bestemming Verkeer-Verblijfsgebied met 3 meter breedte te smal is om een ontsluitingsweg te realiseren die voldoet aan de eisen van artikel 6.37 van het Bouwbesluit (onder andere een breedte van 4,5 meter voor een ontsluitingsweg).

Reactie

Allereerst, in artikel 6.37, derde lid onder a van het Bouwbesluit 2012 is geregeld dat, tenzij het bestemmingsplan of een gemeentelijke verordening anderszins bepaalt, een verbindingsweg een breedte heeft van tenminste 4,5 meter. In de Nota van Uitgangspunten staat niks vermeld over de breedte van de ontsluitingsweg. In beginsel willen we de bestemming 'Groen' niet oprekken met strook rijpaden en fietspaden. Een breder verharde ontsluitingsweg is niet passend bij het beoogde landelijke karakter. Omdat het bestemmingsplan ziet op de toevoeging van 7 woningen achten wij een fietspad overbodig en onwenselijk. We zien wel de noodzaak voor het kunnen passeren van twee auto's. Om die reden komen we tegemoet aan de zienswijze door binnen de bestemming 'Groen' een halfverharding toe te staan, daarbij denken we bijvoorbeeld aan te toepassen van grasbetontegels. Aan artikel 4.1 wordt een sub toegevoegd met "groen ogende halfverharding aansluitend aan de strook met bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' met een totale maximale breedte van 0,75 meter aan beide kanten'.

Conclusie

Deze zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Zienswijze 1B - Straatmeubilair

Reclamant stelt voor aan artikel 4.2 (bouwregels bestemming Groen) een sub toe te voegen: "tot een maximale afstand van 4 meter vanaf de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied', in die bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³,abri's alsmede niet voor

bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn van 80 m³.”

De strook met bestemming Verkeer-Verblijfsgebied is te smal om bijvoorbeeld straatmeubilair en straatverlichting mogelijk te maken. Dit geldt tevens voor een opstelplaats voor huisvuilcontainers.

Reactie

Huisvuil zal worden ingezameld aan de openbare weg (Warmoeziersstraat). Bewoners dienen zelf zorg te dragen voor het aanbieden van het huisvuil aan de openbare weg. Op deze plek is geen (extra) straatverlichting of straatmeubilair gepland.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Zienswijze 1C - Perceelsafscheidingen

Reclamant stelt voor om artikel 4.2 zodanig te wijzigen dat erf- of perceelsafscheidingen ook toegestaan zijn op andere plaatsen binnen de bestemming Groen. Nu is dit alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – entreevoorziening’. Landelijke omrasteringen zijn volgens de Nota van Uitgangspunten ook toegestaan op andere plaatsen. Daarnaast is een eigenaar op grond van artikel 5:46 en 5:48 BW bevoegd zijn perceel af te sluiten of af te schermen. De huidige bepaling is in strijd met het Burgerlijk Wetboek. Ten slotte is de bepaling over erfafscheidingen in strijd met hetgeen in Bijlage II van het Bor en vanaf 1 januari 2024 in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de Bruidsschat is bepaald over vergunningvrije bouwwerken.

Reactie

Er wordt veel waarde gehecht aan het zoveel mogelijk open houden van het zicht over het Terbregseveld. Afrasteringen zijn mogelijk binnen de bestemmingen Tuin en Agrarisch. In de bestemming Groen zijn weliswaar geen gebouwde erfafscheidingen hoger dan 1 meter mogelijk, maar uiteraard kan er wel groen met een afschermende werking gerealiseerd worden.

Vergunningvrij is dus overal een erfafscheiding mogelijk van maximaal 1 meter hoog. En onder voorwaarden op sommige plaatsen vergunningvrij een erfafscheiding tot 2 meter hoog.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Reclamant 2

Reclamant 2 is woonachtig aan de Bergse Linker Rottekade.

Zienswijze 2.A – Ontsluiting Warmoeziersstraat

In de NvU staat dat initiatiefnemers zelf de verantwoordelijkheid hebben om draagvlak te creëren voor hun plannen, aangezien het profiel van de Warmoeziersstraat eigenlijk geen extra verkeersbelasting toestaat. Dit hebben initiatiefnemers niet gedaan en er is geen draagvlak voor extra verkeersbelasting van de Warmoeziersstraat.

Reactie

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van dit Ontwerp bestemmingsplan is door de gemeente op 10 mei jl. een bewonersavond georganiseerd. Hierbij is iedereen in de

gelegenheid gesteld om vragen te stellen en standpunten te delen. De initiatiefnemers waren hierbij aanwezig.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de verkeersgeneratie. Hierbij is gebruik gemaakt van landelijke richtlijnen, de kencijfers uit de CROW. Het plan met 7 woningen levert een extra verkeerstoename op van maximaal 58 verkeersbewegingen per etmaal. Gedurende het drukste spitsuur zorgt de ontwikkeling van het gebied voor een verkeersgeneratie van 6 vervoersbewegingen per uur. Alhoewel de Warmoeziersstraat een smalle straat is, is de extra verkeersgeneratie dermate gering dat dit aanvaardbaar wordt geacht. Daarnaast is in de huidige situatie sprake van de mogelijkheid om een deel van het plangebied te bestemmen als volkstuinen en glastuinbouw. Hierbij is ook sprake van een bepaalde verkeersaantrekkende werking, die met dit plan komt te vervallen.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Zienswijze 2.B. - Bouwverkeer

De toegangswegen tot het plangebied zijn in geen enkele mate berekend op bouwverkeer. De straten zijn te smal, de bochten te klein en er staan oude woningen die schade kunnen lijden. In de NvU staat dat initiatiefnemers aan moeten geven hoe ze bouwverkeer willen laten ontsluiten. Er is op geen enkele manier nagedacht over de ontsluiting van bouwverkeer.

Reactie

De nu nog geldende bestemmingen kennen reeds bouwmogelijkheden, waardoor eveneens is toegestaan om de huidige ontsluitingsmogelijkheid te gebruiken om die bebouwing te realiseren. Zowel voor de reeds aanwezige als de toekomstige bouwmogelijkheden geldt dat aan- en afvoerwegen geen onderdeel zijn van de bestemmingsplanprocedure. Aan- en afvoerwegen zijn onderdeel van het veiligheidsplan behorende bij de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwactiviteiten. Bouwverkeer is echter wel een serieus aandachtspunt waarvoor verschillende mogelijkheden onderzocht zullen worden.

Conclusie

Deze zienswijze nemen we ter kennisname aan.

Zienswijze 2.C. - Ontsluiting

Een extra ontsluiting van de wijk via de achterzijde van het plangebied kan de wijk goed gebruiken. Op afbeelding 4.5 in de toelichting bij het bestemmingsplan staat daar een pijl ingetekend.

Reactie

In de planvorming is sprake geweest van een eventuele ontsluiting van de wijk via het plangebied. Gezien de ontwikkeling van het achterliggende gebied en de wens om het gebied autoluw te houden, is deze ontsluiting komen te vervallen. Op de plankaart is deze mogelijke ontsluiting ook niet meer ingetekend. In de toelichting is één afbeelding gebruikt waarop deze pijl van een mogelijke ontsluiting nog is ingetekend. Die afbeelding zal vervangen worden om verwarring te voorkomen.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Zienswijze 2.D. – Parkeren

Bezoekers van de woningen in het plangebied zullen in de wijk willen parkeren. Daar is geen ruimte voor.

Reactie

Aangezien de percelen ruim zijn, wordt verwacht dat bezoekers voornamelijk bij de woningen in het plangebied zullen parkeren. Voor het parkeren van bezoekers zijn geen parkeernormen.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Reclamanten 3, 4 en 5

De zienswijzen van reclamant 2 is ook ondertekend door reclamanten 3, 4 en 5. Reclamanten 3, 4 en 5 hebben ieder een identieke zienswijze als reclamant 2 ingediend.

Reclamanten 3 en 4 zijn woonachtig aan de Terbregse Rechter Rottekade en reclamant 5 is woonachtig aan de Warmoeiersstraat

Reactie

De zienswijzen zijn ook ondertekend door reclamant 2 en zijn identiek aan die zienswijze. Zie voor de inhoudelijke reacties de reacties bij reclamant 2.

Conclusie

Zie voor de conclusies de conclusies bij reclamant 2.

Reclamant 6

Reclamant 6 is eigenaar van een belendend perceel naast het plangebied en daarmee direct belanghebbende.

Zienswijze 6.A. - bestemming

De kwalificaties onder het huidige bestemmingsplan, zijnde Volkstuinen, Agrarisch en Kassenbouw zijn historisch gezien onjuist en het gebruik in het verleden moet in een groter plaatje worden gezien. In het verleden hebben op verschillende percelen (ook buiten het plangebied) kassen gestaan en zijn er volkstuinen geweest. Dit is niet beperkt geweest tot de per perceel genoemde bestemming, maar overlapte verschillende percelen.

Reactie

Het is mogelijk dat gebruik heeft plaatsgevonden dat in strijd was met de ter plaatse geldende bestemming. Dat is wellicht mogelijk gemaakt met een vergunning om af te wijken van het bestemde gebruik. Voor het bestemmingsplan Terbregseveld-Warmoeiersstraat is niet relevant hoe de percelen in het verleden zijn gebruikt. Van belang is dat het beoogde gebruik niet in overeenstemming is met de nu geldende bestemming.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Zienswijze 6.B. - Watervoorziening

Reclamant gebruikt voor de watervoorziening van paarden en het besproeien van de gewassen een wateraansluiting die zich op perceel A van het plangebied bevindt, net bij de ingang gezien vanuit de Warmoeiersstraat. Deze wateraansluiting is niet op openbaar gebied aangelegd aan de Warmoeiersstraat, omdat dit een dijk is en daarin niet mag worden gegraven. Als woningen mogen worden gebouwd, kan reclamant geen gebruik meer maken van de wateraansluiting. Reclamant stelt voor om de nieuwe eigenaren te verplichten om de

waterleidingen en wateraansluiting te dulden op hun grond. Dit geldt tevens voor de stroomvoorziening.

Reactie

In beginsel worden (water)leidingen aangelegd in openbare grond of is er een verplichting aan een eigenaar om een openbare waterleiding onder het perceel te dulden. Indien sprake is van een ondergrondse leidingenstrook, wordt dit naast de hoofdbestemming bestemd als 'Leiding'. In het ter plaatse geldende bestemmingsplan Terbregge-Oost is ter plaatse van het plangebied geen leidingenstrook bestemd waar rekening mee moet worden gehouden.

Bestemmingsplantechnisch hoeft geen rekening te worden gehouden met privaatrechtelijke afspraken over het gebruik van wateraansluitingen op particulier terrein.

Voorafgaand aan het uitvoeren van werkzaamheden moet uiteraard een KLIC-melding gedaan worden om graafschade en gevaarlijke situaties te voorkomen. Als leidingen aanwezig zijn die aangrenzende percelen gebruiken en deze verlegd moeten worden voor het plan, dan zal hier uiteraard rekening mee gehouden worden. In gezamenlijk overleg tussen initiatiefnemer(s) en reclamant zal dan gekeken worden naar een passende oplossing.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Zienswijze 6.C. – Ontsluiting

De ontsluiting naar de weilanden met dieren is nu aan twee kanten. De Bergsche Rotte kade wordt regelmatig gestremd. Dan is er geen toegang meer tot de dieren. Aan de andere zijde is een poort die in noodgevallen geopend kan worden. Dat zal met de komst van de afsluiting van de woonpercelen niet meer mogelijk zijn zodat die uitgang niet meer kan worden gebruikt.

Reactie

Aangezien het perceel aan de zijde van de Bergse Linker Rottekade (noordzijde) bereikbaar is en ontsloten wordt, is geen noodzaak aanwezig om het perceel ook aan de andere zijde te ontsluiten. Dit geldt temeer daar in de huidige situatie sprake is van een hekwerk, welke het terrein ontsluit naar een ander perceel in particulier eigendom. Ruimtelijk gezien wordt in deze zienswijze geen aanleiding gezien om het plan aan te passen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Zienswijze 6.D. – Bereikbaarheid brandweer

Ervaring leert dat de brandweer de percelen van reclamant niet kan bereiken via de Bergsche Rotte Kade. Het bluswater moet ook vanuit de Warmoeziersstraat komen.

Reactie

De situatie wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie die voor de brandweer akkoord is.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Zienswijze 6.E. – Vuurwerk

Indien woningen worden gebouwd overeenkomstig de planvorming, zullen e paarden van reclamant vlak naast de nieuwe woningen staan. Met oud en nieuw zullen de bewoners vuurwerk af kunnen steken, hetgeen schadelijk is voor de paarden.

Reactie

Het wel of niet mogen afsteken van vuurwerk heeft geen invloed op een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in een bestemmingsplan. De gemeente Rotterdam heeft regels over vuurwerk opgenomen in de Algemene plaatselijke verordening (Apv). In Rotterdam geldt sinds 23 april 2020 een afsteekverbod. Het afsteken van vuurwerk is het gehele jaar verboden in Rotterdam.

Conclusie

Deze zienswijze nemen we ter kennisname aan.

Reclamant 7

Reclamant 7 is woonachtig aan de Bergse Linker Rottekade en daarmee direct belanghebbende.

Zienswijze 7. - Ontsluiting

In het ontwerp-bestemmingsplan staat een mogelijke uitweg aangeduid die nu bekend staat als het 'zandpad'. Het zandpad mag niet door nieuwe bewoners worden gebruikt, omdat het privé eigendom is en geen recht van overpad aanwezig is. Reclamant pleit voor het afsluiten van het zandpad, aangezien het nu al vrij intensief wordt gebruikt als ontsluiting en extra verkeersbewegingen hier niet wenselijk zijn. Reclamant verzoekt in het bestemmingsplan in te tekenen dat het zandpad afgesloten is en derhalve geen doorgaande ontsluiting kan zijn.

Reactie

Een bestemmingsplan regelt het toegestane gebruik van gronden binnen het plangebied. De hoofdontsluiting van het plangebied is via de Kwekerijstraat en de Warmoeziersstraat gepland. Aan de noordelijke zijde van het plangebied sluit de ontsluitingsweg aan op het buiten het plangebied gelegen zandpad. Het bestemmingsplan regelt geen privaatrechtelijke beperkingen en kan derhalve niet aangeven of dit pad particulier eigendom is. Aangezien de hoofdontsluiting van de woningen voldoende is en het plan daardoor uitvoerbaar is, wordt in deze zienswijze geen aanleiding gezien om het plan aan te passen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Reclamant 8

Reclamant 8 is woonachtig aan de Bergse Linker Rottekade en daarmee direct belanghebbende.

Zienswijze 8..

De zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 7. Deze zienswijze wordt hier als herhaald en ingelast beschouwd.

Reactie

Zie reactie onder zienswijze 7.A.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Reclamanten 9

Reclamanten 9 zijn eigenaar van het perceel direct ten noorden van het plangebied en daarmee direct belanghebbende. De zienswijze is gedateerd 13 juni 2023. De zienswijze is

echter mondeling ingediend op 13 juni 2023 en die datum op schrift gesteld. De afspraak om de zienswijze mondeling in te dienen is echter binnen de termijn van terinzagelegging gemaakt, waardoor de zienswijze geacht wordt tijdig te zijn ingediend.

Zienswijze

Reclamanten houden paarden op hun perceel. Reclamanten zijn niet tegen de toekomstige woningen, maar hun perceel is alleen bereikbaar vanaf het gebied waar het bestemmingsplan op ziet. De ontsluiting via de Bergse Linker Rottekade is door de eigenaar van het betreffende perceel afgesloten voor reclamanten. De rechtmatigheid hiervan is door het Gerechtshof bevestigd in een arrest van 15 maart 2016.

Reactie

De planvorming belemmert reclamanten niet meer of minder in de bereikbaarheid van hun perceel. Het perceel grensde al aan percelen in particulier eigendom en dat zal na de huidige planvorming hetzelfde blijven. Privaatrechtelijk dient een oplossing te worden gevonden. De zienswijze geeft echter geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Overigens heeft de betreffende initiatiefnemer aan de gemeente gemeld dat hij bereid is in gesprek te gaan met de reclamanten.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.