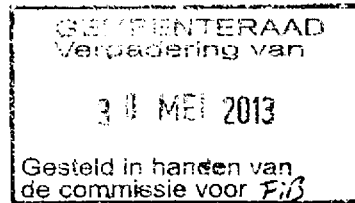
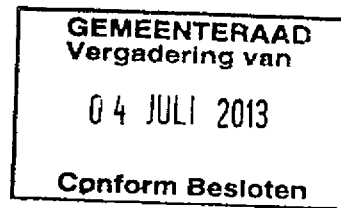


12

13 GR 1390



Rotterdam, 14 mei 2013.



Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

"Bestemmingsplan Hoek van Holland - Bedrijventerreinen".

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor het bestemmingsplan "Hoek van Holland – Bedrijventerreinen" vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Dit bestemmingsplan maakt deel uit van het programma ter actualisering van de Rotterdamse bestemmingsplannen. Doel van het plan is om het gebied van een actueel planologisch kader te voorzien. De geldende bestemmingsplannen dateren uit respectievelijk 1992, 1969, 1947, 1949, 1962 en 1987.

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

N.v.t.

Toelichting:

Plangebied

Het plangebied omvat globaal de bedrijventerreinen De Zekken, de Kulk, het gebied van Stenaline en het bedrijventerrein aan de Slachthuisweg (o.a. DSM).

Inhoud van het plan

Binnen het plangebied zijn geen ontwikkelingen die niet mogelijk zijn op basis van de van kracht zijnde bestemmingsplannen. Wel wordt er een aantal wijzigingen voorgesteld ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen. Deze zijn als volgt:



KOPIE

Bedrijventerrein de Zekken

De maximale milieucategorie op deze bedrijventerrein is verlaagd van 4 naar 3.2. Aangrenzend aan het bedrijventerrein, aan de Lemaireweg, is woningbouw gepland, welke in het bestemmingsplan "Hoek van Holland – Woongebied" is mogelijk gemaakt. Om deze woningbouw mogelijk te kunnen maken is de milieucategorie op De Zekken omlaag gehaald. Een hogere milieucategorie zou deze ontwikkeling belemmeren. Er zitten op dit moment geen bedrijven in een hogere milieucategorie dan 3.2.. Een tweede wijziging is dat er geen nieuwe bedrijfswoningen meer zijn toegestaan. De bestaande legale bedrijfswoningen zijn als zodanig bestemd, met een uitsterfregeling. Tevens is de mogelijkheid opgenomen om maximaal 1.000 m² perifere detailhandel binnen de Zekken te realiseren. Hierbij is het uitgangspunt dat bij realisatie het parkeren op eigen terrein mogelijk gemaakt dient te worden. Tenslotte is er voor een aantal functies, die niet binnen de bedrijfsbestemming passen, maar wel reeds aanwezig zijn binnen het bedrijventerrein, een maatbestemming opgenomen.

M.e.r.

Een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein is planm.e.r.-plichtig wanneer nieuwe m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten worden toegestaan. Binnen dit bestemmingsplangebied zitten momenteel 4 bedrijven die m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten uitoefenen. Dit betekent dat deze bedrijven m.e.r.-beoordelingsplichtig kunnen zijn bij toekomstige wijziging of uitbreiding. Deze bedrijven hebben in het ontwerpbestemmingsplan een maatbestemming. In het ontwerpbestemmingsplan is tevens geregeld dat deze bedrijven niet mogen uitbreiden of wijzigen of een nieuwe installatie oprichten. Nieuwe m.e.r.-beoordelingsplichtige bedrijfsactiviteiten worden in het ontwerpbestemmingsplan alleen toegestaan via een wijzigingsbevoegdheid. In die gevallen dient de m.e.r.-beoordelingsprocedure ten tijde van het wijzigingsplan te worden doorlopen. Dit betekent dat alle milieubelangen aan bod komen op het moment dat het er echt toedoet. Het standpunt van de DCMR is dat met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, die m.e.r.-(beoordelings)plichtige vervolgbesluiten mogelijk maakt, de planm.e.r.-plicht van het bestemmingsplan niet is uitgesloten en dat daarmee een juridisch risico bestaat indien dit als beroepsgrond naar voren wordt gebracht. Wij zijn van mening dat de juridische risico's, als die er al zijn, te verwaarlozen zijn. Het ontwerpbestemmingsplan is slechts conserverend van aard. Feit is dat alle bedrijven die volgens het nieuwe bestemmingsplan kunnen, ook kunnen als geen nieuw plan gemaakt wordt. Wij zien op voorhand niet de noodzaak om het toekennen van een conserverende bestemming (deels door middel van een wijzigingsbevoegdheid) als een wijziging in de zin van het Besluit milieueffectrapportage aan te merken.

Economie

Het ontwerpbestemmingsplan levert de volgende kwalitatieve bijdrage aan de Rotterdamse economie.

Om de revitalisering van het bedrijventerrein de Zekken mogelijk te maken wordt in het bestemmingsplan de gewenste situatie vastgelegd, namelijk dat er geen nieuwe bedrijfswoningen meer worden mogelijk gemaakt. Dit heeft een positief effect op het vestigingsklimaat van het bedrijventerrein, omdat het toestaan van bedrijfswoningen de mogelijkheden voor de bedrijven beperkt.

Door op het bedrijventerrein de Zekken de maximale milieucategorie terug te brengen naar 3.2. kunnen er nieuwe woningen in de omgeving van het bedrijventerrein ontwikkeld worden. Op de Zekken bevinden zich momenteel geen bedrijven in een hogere milieucategorie dan 3.2.



Duurzaamheid

In het programma Duurzaam is vastgesteld dat een duurzaamheidsparagraaf een vast onderdeel is van ruimtelijke plannen.

Toetsing aan het Programma Duurzaam levert de volgende inhoudelijke punten op:
Verminderen geluidsoverlast en bevorderen schone lucht.

Ondanks dat het nieuwe bestemmingsplan conserverend is kan wel gesteld worden dat het plan tegemoet komt aan de wens voor het verminderen van geluidsoverlast. In dit geval betreft het de mogelijke (geluids)overlast van bedrijven richting het woongebied van Hoek van Holland. De potentiële overlast vermindert doordat de maximaal toegestane milieucategorieën voor de bedrijven in het plangebied worden gelimiteerd en in het geval van het bedrijventerrein De Zekken zelfs worden teruggebracht van milieucategorie 4 naar 3.2. De aard van de in het gebied aanwezige bedrijven verandert als gevolg hiervan niet direct. Wel wordt de vestiging van zwaardere bedrijven voorkomen, waardoor nieuwe overlast van deze bedrijventerreinen richting de bebouwde kom van Hoek van Holland eerder zal uitblijven.

Verder draagt de herontwikkeling van bedrijventerrein De Zekken bij aan het versterken en toekomstgericht maken van Hoek van Holland. Tevens vindt door functiemenging intensivering van het grondgebruik plaats.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft verder geen raakvlakken met de overige punten uit het Programma Duurzaam.

Advisering deelgemeente

De deelgemeente Hoek van Holland is akkoord.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 7 december 2012 tot en met 17 januari 2013. De volgende reclamanten hebben hun zienswijze naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan:

1. Reclamant 1
2. Reclamant 2

Participatie

Op 17 december 2012 is een informatieavond gehouden op het deelgemeentekantoor.

Zienswijzerapportage

1. Planschade

Reclamant 1 en 2 zijn van mening dat de verlaging van de milieucategorie naar 3.2 een beperking van de gebruiksmogelijkheden met zich meebrengt voor de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven. Tevens meent reclamant 1 dat de verlaging van de milieucategorie gevolgen zal hebben voor de verkoopprijs van de bedrijven en dat hierdoor planschade zal ontstaan voor deze bedrijven. Reclamant 2 geeft ook aan planschade te zullen lijden als gevolg van de verlaging van de milieucategorie.

Reactie

De verlaging van de milieucategorie is noodzakelijk om woningbouw mogelijk te kunnen maken op de nabijgelegen locatie Lemaireweg. Deze woningbouwontwikkeling is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "Hoek van Holland – Woongebied". Bij het voorstel om de milieucategorie te verlagen zijn de mogelijkheden van planschade nader onderzocht. Gebleken is dat er geen aanleiding is te verwachten dat er sprake is van planschade (grond is uitgegeven in erfpacht, grondwaarde wijzigt niet bij verlaging van de milieucategorie). Indien reclamanten van mening zijn dat zij planschade hebben, kunnen zij daartoe een planschadeverzoek indienen bij de gemeente.



Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Uitsterfregeling bedrijfswoningen

Reclamant 1 verzoekt dat de uitsterfregeling voor bedrijfswoningen die opgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan uitsluitend gebaseerd is op de wijziging van het gebruik na een minimum van 6 maanden, waardoor de huidige eigenaar van een bedrijfswoning het pand met deze bestemming als zodanig kan verkopen.

Reclamant 2 verzoekt om een duidelijkere omschrijving van de uitsterfregeling in het bestemmingsplan waaruit beter blijkt dat een bedrijfswoning als bedrijfswoning doorverkocht kan worden en dat pas na het beëindigen van het gebruik als bedrijfswoning, geen bedrijfswoning meer mag terugkomen.

Reactie

De uitsterfregeling voor de bedrijfswoningen in dit bestemmingsplan regelt dat er geen bedrijfswoning mag terugkomen op het moment dat het gebruik als bedrijfswoning beëindigd is ten behoeve van een ander gebruik. Leegstand ten behoeve van verkoop valt hier niet onder. Wat reclamant vraagt is al mogelijk binnen de regeling zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen. Zolang het gebruik van de bedrijfswoning niet is gewijzigd in een ander soort gebruiksfunctie kan het als bedrijfswoning doorverkocht worden.

In de bestemmingsplanregels is duidelijk aangegeven dat het alleen gaat om beëindiging van het gebruik als bedrijfswoning ten behoeve van een ander gebruik. In de plantoelichting is dit naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 2 nog extra toegelicht.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijzen van reclamanten 1 en 2 voor kennisgeving aan te nemen.

3. Bedrijfswoningen zonder vereiste vergunningen

Reclamant 2 vraagt zich af wat er gebeurt met de mensen die op het bedrijventerrein wonen zonder de vereiste vergunningen.

Reactie

Voor de plekken op het bedrijventerrein waar gewoond wordt en waarvoor geen ontheffing of gedoogbesluit is afgegeven is de woonfunctie in dit bestemmingsplan niet meegenomen. Deze zienswijze is doorgestuurd naar de deelgemeente voor handhaving.

Voorstel

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

4. Bedrijfsvoering

Reclamant 2 is van mening dat zijn bedrijfsvoering in gevaar komt door de verlaging van de milieucategorie van 4 naar 3.2. Reclamant geeft aan dat, voor het voort kunnen zetten van de activiteiten van zijn bedrijf, het nodig is om een afzuiging te plaatsen op het dak, en dat er vanuit de DCMR en deelgemeente geen duidelijk antwoord komt of dit mogelijk is. Reclamant verzoekt, bij voorkeur om een schriftelijke goedkeuring voor het plaatsen van deze installatie.



Reactie

De bedrijfsvoering van reclamant betreft een timmerbedrijf. Zoals uit de bedrijvenlijst blijkt is een timmerwerkbedrijf een categorie 3 bedrijf.

De bedrijfsvoering van reclamant en eventuele uitbreidingen passen in het nieuwe bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij contact opgenomen met de DCMR. De DCMR heeft aangegeven dat voor het plaatsen van een afzuiging sinds 1 januari 2013 geen vergunningplicht meer geldt, maar slechts een meldingplicht. Tevens geeft de DCMR aan dat door het plaatsen van een afzuiging er geen verandering plaatsvindt van milieucategorie.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Bedrijfswoningen Zekkenweg 51 en 74

Reclamant 2 geeft aan dat de bedrijfswoningen aan de Zekkenweg 51 en 74 hem bevreemden, omdat hier officieel sprake is van een bedrijfshal zonder voorzieningen voor bewoning, daglicht en ventilatie.

Reactie

Voor beide bedrijfswoningen is een ontheffing verleend op basis van het oude bestemmingsplan. Op beide locaties is er momenteel sprake van een acceptabele woonsituatie.

Voorstel

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

VOORGESTELDE (ambtshalve) aanpassingen

TOELICHTING

- 1 De plantoelichting actualiseren in verband met vaststelling Horecagebiedsplan Hoek van Holland;
- 2 Verduidelijken tekst bedrijfswoning in de plantoelichting.

REGELS

- 1 In artikel 28.2 de volgende wijzigingsbevoegdheid toevoegen:
"Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming Bedrijf - 2 wijzigen ten behoeve van één horecavestiging, ondersteunend aan de functies van het bedrijventerrein (eethuis met afhaalbaarheid specifiek gericht op het bedrijventerrein en de overblijvende chauffeurs inclusief openbaar toiletvoorziening)
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van het wijzigingsplan een exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen en zijn bevoegd te besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen".
- 2 Artikel 13.1 lid d waarin staat "ter plaatse van op de verbeelding aangegeven bouwaanduidin 'overkraging' is een overkraging toegestaan van de aangrenzende bestemming", schrappen;
- 3 In artikel 7.1 een nieuw lid toevoegen: " ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overkraging' is een overkraging toegestaan van de aangrenzende bouwbestemming";



- 4 In artikel 7.1 lid g, "Prins Hendrikstraat 16" vervangen door "Prins Hendrikweg 16-18" en "uitzendbureau" vervangen door "kantoorfunctie";
- 5 In artikel 7.1 lid i, "Prins Hendrikstraat 10/Zekkenweg 4" vervangen door "Prins Hendrikweg 10";
- 6 In artikel 7.1, toevoegen, lid n "ter plaatse van Zekkenweg 9 is een kantoorfunctie toegestaan";
- 7 In artikel 7.1 lid d "kantoor" vervangen door "kantoorfunctie";
- 8 In artikel 7.1 een nieuw lid toevoegen: "ter plaatse van verbeelding aangegeven functieaanduiding 'kantoor' zijn op Zekkenstraat maximaal 5 kantoorunits toegestaan, met een bvo van maximaal 500 m² per vestiging";
- 9 In artikel 7.1 lid f "Zekkenstraat 29-31" vervangen door "Zekkenweg 29-31" en "uitzendbureau" vervangen door "kantoorfunctie";
- 10 In artikel 7.1 een nieuw lid toevoegen: "ter plaatse van Hendrikweg 10,12 en 14 is een kantoorfunctie toegestaan";
- 11 In artikel 7.3.4 de tekst "Indien de bedrijfsvoering zoals genoemd in 7.1 onder d, e, f, g, h, i en j wordt beëindigd ten behoeve van een ander gebruik, is heringebruikname met genoemde bedrijfsvoering niet meer toegestaan", vervangen door "Indien de bedrijfsvoering zoals genoemd in 7.1 onder , e, h, i en j wordt beëindigd ten behoeve van een ander gebruik, is heringebruikname met genoemde bedrijfsvoering niet meer toegestaan".

VERBEELDING

- 1 Binnen de bestemming "Bedrijf – 4" is de aanduiding "kantoor" opgenomen;
- 2 De aanduiding "kantoor" is gewijzigd in "kantoorfunctie".

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

In het ontwerpbestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen opgenomen die ertoe leiden dat een exploitatieplan of anterieure overeenkomst noodzakelijk is. De gronden waarvan de bestemmingen wijzigen zijn in eigendom van de gemeente.

Wat de juridische consequenties betreft is het standpunt van de DCMR dat met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, die m.e.r.-(beoordelings)plichtige vervolgbesluiten mogelijk maakt, de planm.e.r.-plicht van het bestemmingsplan niet is uitgesloten en dat daarmee een juridisch risico bestaat indien dit als beroepsgrond naar voren wordt gebracht.

Wij zijn van mening dat de juridische risico's, als die er al zijn, te verwaarlozen zijn. Het ontwerpbestemmingsplan is slechts conserverend van aard. Feit is dat alle bedrijven die volgens het nieuwe bestemmingsplan kunnen, ook kunnen als geen nieuw plan gemaakt wordt. Wij zien op voorhand niet de noodzaak om het toekennen van een conserverende bestemming (deels door middel van een wijzigingsbevoegdheid) als een wijziging in de zin van het Besluit milieueffectrapportage aan te merken.

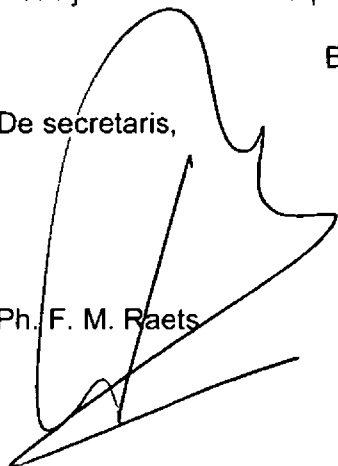


Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

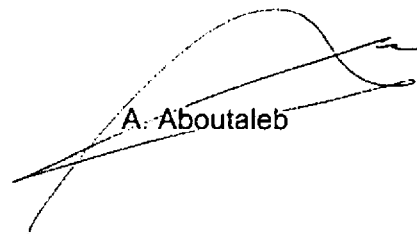
De secretaris,

Ph. F. M. Raets



De burgemeester,

A. Aboutaleb



Bijlage(n):

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

- Bijlage a: ontwerpbestemmingsplan "Hoek van Holland - Bedrijventerreinen";
- Bijlage b: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
- Bijlage c: ingekomen zienswijzen;
- Bijlage d: naam- en adresgegevens van de op grond de Wet bescherming persoonsgegevens in dit voorstel geanonimiseerde reclamanten;
- Bijlage e: advies deelgemeente;



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 mei 2013;
(raadsvoorstel nr. 13/1361);

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

besluit:

1. de zienswijzen met nummers 2, 3 en 5 voor kennisgeving aan te nemen;
2. het bestemmingsplan "Hoek van Holland - Bedrijventerreinen",
NL.IMRO.0599.BP1053HvHBedrvtr met bijbehorende ondergrond
GBKR_104572, GBKR_104573, GBKR_104574, GBKR_104575, GBKR_104576,
GBKR_105572, GBKR_105573, GBKR_105574, GBKR_105575, GBKR_105576,
GBKR_106572, GBKR_106573, GBKR_106574, GBKR_106575, GBKR_106576,
GBKR_107572, GBKR_107573, GBKR_107574, GBKR_107575, GBKR_107576,
GBKR_108572, GBKR_108573, GBKR_108574 en GBKR_108575 in
elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van
burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

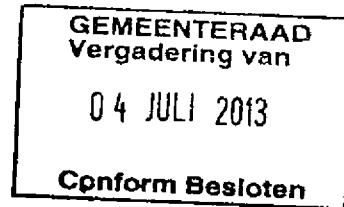
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,

Nummer SO: 13/1361





De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 mei 2013;
(raadsvoorstel nr. 13/1361);

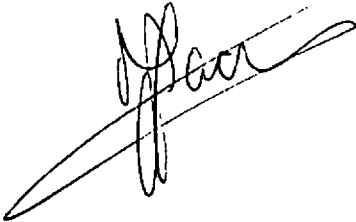
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

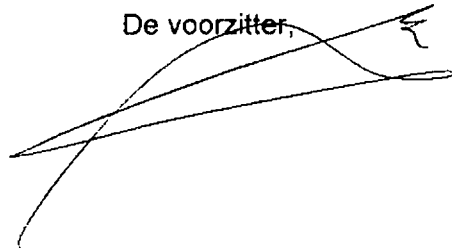
1. de zienswijzen met nummers 2, 3 en 5 voor kennisgeving aan te nemen;
2. het bestemmingsplan "Hoek van Holland - Bedrijventerreinen",
NL.IMRO.0599.BP1053HvHBedrvtr met bijbehorende ondergrond
GBKR_104572, GBKR_104573, GBKR_104574, GBKR_104575, GBKR_104576,
GBKR_105572, GBKR_105573, GBKR_105574, GBKR_105575, GBKR_105576,
GBKR_106572, GBKR_106573, GBKR_106574, GBKR_106575, GBKR_106576,
GBKR_107572, GBKR_107573, GBKR_107574, GBKR_107575, GBKR_107576,
GBKR_108572, GBKR_108573, GBKR_108574 en GBKR_108575 in
elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van
burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 en 11 juli 2013.

De griffier,



De voorzitter,




Gemeente Rotterdam College B & W
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Uw kenmerk

Uw brief van

Ons kenmerk
UIT/2013/0467

Behandeld door
A. Daamen

Doorkiesnummer
010 267 1241

Onderwerp
Advies bestemmingsplan
Hoek van Holland
Bedrijventerreinen

Hoek van Holland,
8 mei 2013

Geachte college,

Hierbij delen wij u mee dat wij in onze vergadering van 7 mei 2013 positief hebben geadviseerd over de inhoud van de concept agendapost van uw college en het concept raadsvoorstel met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan Hoek van Holland - Bedrijventerreinen.

Wij adviseren uw college om het voorliggende bestemmingsplan aan te bieden aan de gemeenteraad.

Wij hopen u hiermede naar genoegen te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
dagelijks bestuur deelgemeente Hoek van Holland,

de secretaris

A.P.W.M. Daamen

de voorzitter

H.E. Reukema-Gevers