

Rotterdam, 30 augustus 2016.

16bb6228

Aan:

de gemeenteraad

**Onderwerp:**

Vaststelling bestemmingsplan "Kop van Feijenoord".

---

**Gevraagd besluit:**

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen met nummer 1.1, 1.3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2, 5.3 en 6 gegrond te verklaren;
2. de zienswijze met nummer 1.2, 2, 3 voor kennisgeving aan te nemen;
3. het bestemmingsplan "NL.IMRO.0599.BP1064KopvFeijenrd-on02 met bijbehorende ondergronden GBKR\_129563, GBKR\_129564, GBKR\_129565, GBKR\_129566, GBKR\_130563, GBKR\_130564, GBKR\_130565, GBKR\_130566, GBKR\_131563, GBKR\_131564, GBKR\_131565, GBKR\_131566, GBKR\_132563, GBKR\_132564, GBKR\_132565 en GBKR\_132566 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Op grond van artikel 3 van de Referendumverordening Rotterdam 2007 melden wij u dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan onderwerp van een referendum kan zijn.



### **Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?**

Het bestemmingsplan is verouderd. Daarom wordt nu een nieuw bestemmingsplan gemaakt.

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

Geen.

### **Toelichting:**

#### *Aanleiding*

De huidige bestemmingsplannen in het plangebied zijn ouder dan tien jaar. De doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan is een nieuw planologisch en juridisch kader voor het gebied voor de komende tien jaar.

#### *Plangrenzen*

Het plangebied is opgedeeld in twee delen:

- Deel 1 wordt globaal begrensd door de Nassaukade, Roentgenstraat, Oranjeboomstraat, Rosestraat, Spoorweghaven, Laan op Zuid, Lodewijk Pincoffsweg, Levie Vorstkade, De Nieuwe Maas.
- Deel 2 omvat een stuk spooreplacement, het Varkenoordseviaduct, een stuk 2e Rosestraat en een deel van de locatie van de voormalige tramremise.

In het bestemmingsplan Kop van Feijenoord liggen o.a. de bebouwing rondom het W.G Witteveenplein, de Vuurplaat, de Spoorweghaven, Entrepot- en Binnenhaven, en een deel van de Laan op Zuid.

Het oude plan voor deze gebieden is Kop van Zuid uit 1991. Dit plan is gebruikt om het nieuwe stedelijke gebied te ontwikkelen en geeft op hoofdlijnen aan waar woningen en andere functies kunnen worden gebouwd. Het plan Kop van Zuid is nu verouderd en te globaal voor het inmiddels ontwikkelde gebied. In het nieuwe plan Kop van Feijenoord wordt in de woongebieden de huidige situatie bestemd, met een onderscheid in wonen, tuin, groen en parkeergarage. Vooral langs de Laan op Zuid, de Vuurplaat en het Entrepotgebied hebben de gebouwen een gemengde bestemming gekregen. Op de begane grond zijn hier o.a. kleine kantoren, bedrijven en horeca toegestaan en daarboven woningen. Detailhandel is alleen toegestaan in de winkelgebieden langs de Vuurplaat en in het Entrepotgebied.

#### *Ontwikkelingen/Thema's*

De belangrijkste ontwikkelingen/thema's in het plangebied betreffen:

#### Hefkwartier (voormalige naam d'Oranjeboom)

Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal 400 woningen op het voormalige Oranjeboomterrein op de Kop van Zuid. De mogelijkheid om op deze locatie woningen te bouwen is al in het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het enig verschil ten opzichte van het geldende plan is de verkeersbestemming die de locatie doorsnijdt. Deze verkeersbestemming heeft in het nieuwe plan een bestemming "Woongebied-1" gekregen, teneinde meer flexibiliteit te kunnen hebben bij de woningbouwontwikkeling. Gefaseerd worden circa 255 woningen gerealiseerd, onderverdeeld in ongeveer 120 appartementen en 135 eengezinswoningen. Fase 1 is momenteel gestart. Daar worden 22 woningen gebouwd. Het moment voor de start van fase 2 en volgende fasen is afhankelijk van de interesse uit de markt. Het gebied zal vooral gericht zijn op de woonfunctie. Daarnaast zijn op de begane grond verschillende voorzieningen toegestaan.



### Woningbouw ter plaatse van de school "de Passie"

Op de hoek Rosestraat/Stoomtramweg bevindt zich een school en kantoorgebouw met een kinderdagverblijf. Het betreft twee losstaande en thans leegstaande gebouwen met eromheen parkeergelegenheid. De gebouwen sluiten niet aan op de bouwblokken aan de Rosestraat en de Rijtuigweg. Het vorige bestemmingsplan Kop van Zuid geeft reeds aan dat op deze locatie ruimte is voor verdichting. Bij een herontwikkeling van de locatie kan de bestaande bouwblokstructuur stedenbouwkundig goed afgerond worden. Door het gehele terrein te bebouwen kunnen maximaal 75 woningen worden gerealiseerd. Deze woningen kunnen op grond van de directe bestemming een bouwhoogte krijgen van maximaal 19 meter. Op dit moment zijn er plannen om de locatie te herontwikkelen. Bij herontwikkeling is het wellicht nodig dat de bouwhoogte meer bedraagt dan de thans toegestane 19 meter. De plannen voor herontwikkeling zijn evenwel nog niet voldoende concreet en om die reden nog niet direct bestemd. Voor de locatie is dan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan het mogelijk is voor een deel van de gronden woningen te realiseren met een bouwhoogte van maximaal 23 tot 32 meter.

### Sport- en speelterrein Rosepark

De voormalige deelgemeente heeft in 2012 Sport en Recreatie de opdracht gegeven een haalbaarheidsstudie uit te voeren naar een multifunctionele accommodatie Rosepark (sport- en speelterrein). De multifunctionele accommodatie is benoemd in het Masterplan Kop van Feijenoord. In dit bestemmingsplan wordt het deel van het park waar nog geen sportvoorzieningen aanwezig zijn (en valt binnen dit bestemmingsplan), bestemd als "sport- en speelterrein". Er worden geen nieuwe gebouwen mogelijk gemaakt, wel de mogelijkheid om sportvelden aan te leggen.

### Transformatie naar wonen toestaan

Op verschillende locaties in het plangebied is, vanuit het oogpunt van flexibiliteit, de mogelijke transformatie naar de functie wonen onderzocht. Er kunnen tot 74 woningen worden gerealiseerd in plaats van de huidige functies. Het betreft de mogelijkheid om het huidige gebruik te veranderen in woningen, in het bijzonder op de begane grond van de bestaande bebouwing met een gemengde bestemming.

### *Ontwikkellocaties Hefblok, Stieltjesblok, Handelsblok, Entrepotpleinblok*

De ontwikkellocaties Hefblok, Stieltjesblok, Handelsblok, Entrepotpleinblok uit het Masterplan Kop van Feijenoord worden in dit nieuwe bestemmingsplan niet gefaciliteerd. De plannen voor de ontwikkellocaties zijn op dit moment nog onvoldoende concreet om mee te nemen in het bestemmingsplan.

### *Milieu*

Het bestemmingsplan kent 11 nieuwe geluidsgevoelige situaties waar in totaal 549 woningen mogelijk worden gemaakt. Het Hefkwartier (locatie 1 en 2) en De Passie (locatie 3) nemen met maximaal 400 woningen en 75 woningen het grootste deel van dit aantal voor hun rekening. Deze nieuwe woningen zijn onderzocht op de geluidbelasting van wegverkeer, industrie en railverkeer. Voor luchtkwaliteit kan worden volstaan met een constatering op basis van verkeersgegevens dat het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het plangebied heeft te maken met vijf risicobronnen, de ammoniakkoelinstallatie van Unilever, een LPG-tankstation ten zuiden van het plangebied en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas, over het spoor en door een aardgastransportleiding.

Als gevolg van de verlening van een nieuwe milieuvergunning van Unilever, na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, is er voor de ammoniakkoelinstallatie niet langer sprake van een plaatsgebonden risicocontour die



buiten de gevels van de machinekamers van de ammoniakkoelinstallatie ligt. Plaatsgebonden risico is daarmee niet langer relevant voor Kop van Feijenoord. Om die reden is het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel aangepast. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 4.2.

Het spoor is de enige relevante bron van groepsrisico. Het groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde en neemt niet toe door de planontwikkeling. In de toelichting is een verantwoording voor dit groepsrisico opgenomen.

Er is een watertoets opgesteld, waarin een analyse is opgenomen van het overstromingsrisico in dit buitendijks gelegen gebied. Ook is een onderzoek naar flora en fauna uitgevoerd en is gekeken naar de bodemkwaliteit.

#### *M.e.r.(beoordeling)*

De mogelijkheid tot nieuwbouw van en functieverandering naar maximaal 549 woningen moet worden gezien als een activiteit (stadsproject, categorie D11.2) die voorkomt op de D-lijst van het Besluit m.e.r. De bovengenoemde ontwikkelmogelijkheden blijven echter ruim onder de drempelwaarde van deze activiteit. Uit de milieuonderzoeken blijkt dat het bestemmingsplan geen significante nadelige effecten op het milieu heeft. Daarom is (met een zogenaamde vormvrije m.e.r.) gemotiveerd dat het bestemmingsplan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

#### **Terinzagelegging**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 7 augustus tot en met 17 september 2015. De volgende reclamanten hebben hun zienswijze naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
3. Prorail;
4. Unilever;
5. Castor;
6. Reclamant nr. 6.

#### **Participatie**

Op 1 september 2015 is een inloopavond georganiseerd voor bewoners, bedrijven en geïnteresseerden, waar men vragen kon stellen over het ontwerpbestemmingsplan. De aanwezige ambtenaren hebben de belangstellenden geïnformeerd. Tijdens de inloopbijeenkomst werd tegelijkertijd een informatiemarkt gehouden om de bewoners en belangstellenden te informeren over de woonlocatie Het Hefkwartier, en plannen in de nabijheid van het plangebied.

#### **Advies gebiedscommissie Feijenoord**

Het bestemmingsplan is toegelicht aan de gebiedscommissie Feijenoord. In de vergadering heeft de commissie aangegeven de wens te hebben meer sociale woningbouw af te dwingen met dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan kan de aard van woningen echter niet geregeld worden. Verwezen is naar de woonvisie waarin dergelijke zaken wel zijn opgenomen.



## Zienswijzenrapportage

### 1. Provincie Zuid-Holland

#### 1.1 Detailhandel

In de plantoelichting (paragraaf 4.4.4) is aangegeven dat (nieuwe) detailhandel is toegestaan binnen de bestemming "Gemengd-2". Ingevolge artikel 6 "Gemengd-2" lid 1 sub h wordt detailhandel mogelijk gemaakt uitsluitend op de begane grond. Het betreft de kernwinkelgebieden De Vuurplaat en het Entrepotgebied binnen de wijk Feijenoord.

Het plan maakt transformatie mogelijk van circa 12.740 m<sup>2</sup> aan bestaande detailhandel, dienstverlening, bedrijven, kantoren, onderwijs en hotel naar wonen. De gemeente heeft hiermee willen aantonen dat de Vuurplaat en Entrepothaven in aanmerking komen voor een geringe groei van het bestaande winkelloppervlak omdat volgens de gemeente hier sprake is van saldering als gevolg van herstructurering als bedoeld in het programma Ruimte. Echter, de plantoelichting is niet helemaal duidelijk hoeveel m<sup>2</sup> b.v.o. winkelloppervlak aan detailhandel wordt getransformeerd naar wonen. Bovendien is onbekend hoeveel m<sup>2</sup> nieuwe detailhandel gerealiseerd zal worden op voornoemde locaties.

Nu het plan nieuwe detailhandel mogelijk maakt, moet worden voldaan aan de in artikel 2.1.1 van de verordening opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking. Niet duidelijk is om hoeveel m<sup>2</sup> b.v.o. aan nieuwe detailhandel qua winkelloppervlak het gaat en wat de ruimtelijke effecten hiervan zijn. Met het oog hierop dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast. Het gaat daarbij onder meer om het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. De motivering hiervan ontbreekt in de toelichting van het bestemmingsplan.

#### Reactie

De bestemming "Gemengd-2" (mede bestemd voor detailhandel) is in het ontwerpbestemmingsplan gegeven aan de bebouwing in het Entrepotgebied en langs de Vuurplaat, zijnde het kernwinkelgebied van de Kop van Zuid. Deze twee gebieden zijn in de gemeentelijke detailhandelsnota aangegeven als de winkelstructuren voor de wijk met een belangrijke wijkwinkelcentrumfunctie. Gebleken is echter dat een aantal van deze locaties geen deel uitmaakt van de bestaande detailhandelsstructuur en/of niet geschikt is voor de detailhandelsfunctie (betreft o.a. kelderboxen/bergingen en een kinderdagverblijf). Aangezien het bij de Vuurplaat en het Entrepotgebied om overige aankoopplaatsen gaat, zoals bedoeld in het Programma ruimte, is een toename van detailhandel ten opzichte van de bestaande detailhandelsstructuur in strijd met het provinciaal beleid.

Daarom wordt voorgesteld op meerdere locaties detailhandel niet meer mogelijk te maken. Deze locaties krijgen de bestemming Gemengd-1. Binnen deze bestemming is detailhandel niet toegestaan. Door het bestemmingsplan op deze wijze aan te passen wordt alleen de bestaande detailhandelsstructuur bestemd, het bestemmingsplan maakt niet langer een toename van detailhandel ten opzichte van de bestaande detailhandelsstructuur mogelijk. Doordat het bestemmingsplan niet voorziet in een toename van detailhandel kan het niet tot ruimtelijke effecten (zoals leegstand) elders leiden.

In reactie op de zienswijze van GS wordt ten slotte nog opgemerkt dat het plan inderdaad binnen de bestemming Gemengd-1 transformatie mogelijk maakt van circa 12.740 m<sup>2</sup> aan bestaande dienstverlening, bedrijven, kantoren, onderwijs en hotel naar wonen of andere functies. Dit programma kent slechts twee vestigingen met detailhandel. Het is niet de bedoeling van de gemeente om deze mogelijkheid tot



transformatie te gebruiken om te salderen teneinde een uitbreiding van detailhandel in het kernwinkelgebied te onderbouwen.

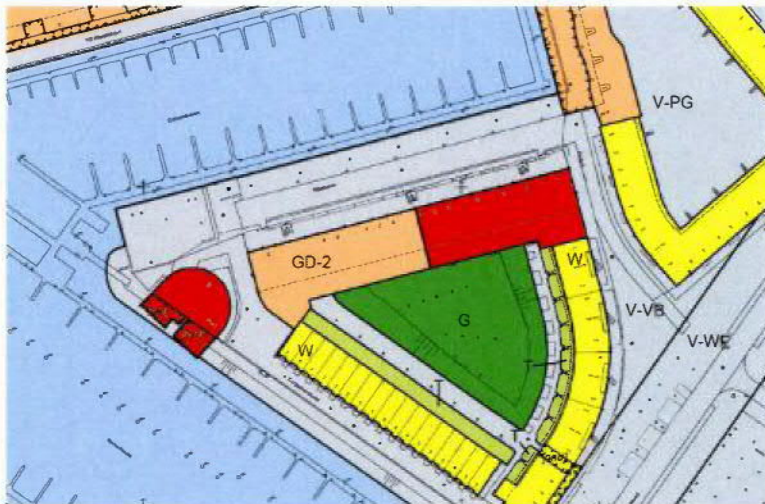
#### Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, als volgt:

#### Verbeelding

Wij stellen u voor om voor de volgende locaties de bestemming "Gemengd-2" te veranderen naar "Gemengd-1". Het betreft de volgende adressen (zie ook onderstaande afbeeldingen (rood gemarkeerd)):

- Cargadoorskade 25 t/m 107,
- Rijksboom 4 t/m 68,
- Vuurplaat 2 t/m 44 en Rosestraat 851 t/m 863,
- Vuurplaat 50 t/m 72 en Rijtuigweg 1,
- Vuurplaat 77 t/m 93,
- Laan op Zuid 972 t/m 986 en Vuurplaat 481 t/m 651.



## Regels

Als gevolg van de voorgestelde wijziging van de bestemming, stellen wij tevens voor om in artikel 6 lid 1 onder j ("Gemengd-2") de volgende adressen waar horeca is toegestaan te schrappen:

- Cargadoorskade 107,
- Laan op Zuid 978/980/982 en Laan op Zuid 986,
- Vuurplaat 91/93.

Voorgesteld wordt om deze adressen in artikel 5 lid 1 onder i ("Gemengd-1") toe te voegen. Artikel lid 1 onder i komt daarmee als volgt te luiden:

*"horeca is toegestaan op de volgende adressen: Stieltjesstraat 2, 16, 40, 210, Rosestraat 2, Vuurplaat 91/93, Cargadoorskade 107, Laan op Zuid 978/980/982 en Laan op Zuid 986;"*

## Toelichting

Voorgesteld wordt om de tekst in paragraaf 2.2.1 bij Detailhandel te vervangen door:

*"De detailhandel in Kop van Feijenoord is geconcentreerd langs de Vuurplaat en in het Entrepotgebied. Deze detailhandelsconcentraties moeten als overige aankoopplaatsen worden gezien, zoals bedoeld in het Programma ruimte. Uitbreiding van detailhandel is bij overige aankoopplaatsen in beginsel niet toegestaan. In het bestemmingsplan wordt binnen "Gemengd-2" de bestaande detailhandelsstructuur bestemd. Uitbreiding van de bestaande detailhandelsstructuur wordt niet mogelijk gemaakt, zodat het bestemmingsplan niet in strijd is met het provinciaal beleid. Doordat het bestemmingsplan niet voorziet in een toename van detailhandel kan het niet tot ruimtelijke effecten (zoals leegstand) elders leiden."*

Voorgesteld wordt om de tekst in de eerste alinea van paragraaf 4.4.4 te vervangen door:

*"De detailhandel in Kop van Feijenoord is geconcentreerd langs de Vuurplaat en in het Entrepotgebied. In de detailhandelsnota wordt het belang van detailhandel in De Vuurplaat benadrukt: "Dit niveau moet het kleine wijkwinkelcentrum vasthouden om de consument te blijven bedienen. De compactheid en compleetheid als boodschappencentrum zorgen voor voldoende consumentenbinding, en dus is het van belang dat de wijk/buurfunctie verstevigd gehandhaafd wordt." En over het belang van de detailhandel in het Entrepotgebied staat in de detailhandelsnota: "Het Entrepotgebied is een buurtcentrum dat ook in de toekomst deze functie zal vervullen als aantrekkelijk horeca-, winkel- en verblijfsgebied."*

*De bestaande detailhandelsstructuur aan de Vuurplaat en in het Entrepotgebied is bestemd als "Gemengd-2". Het bestemmingsplan Kop van Feijenoord maakt geen toename van detailhandel mogelijk ten opzichte van de bestaande detailhandelsstructuur."*

Voorgesteld wordt om de tekst in paragraaf 4.4.12 onder Horecavestiging te vervangen door:

*"Horecavestigingen*

*Horeca is op de begane grond toegestaan binnen de bestemmingen*

*"Gemengd - 1"*

*Adressen: Stieltjesstraat 2, 16, 40, 210 en Rosestraat 2, Cargadoorskade 107, Laan op Zuid 978/980/982 en Laan op Zuid 986, Vuurplaat 91/93;*

*"Gemengd - 2"*

*Adressen, Factorij 54, Vuurplaat 246, Vuurplaat 469. Tevens is horeca toegestaan in het Entrepotgebouw op de begane grond (Vijf Werelddelen);*

*"Gemengd - 3",*

*Horeca op het adres Stieltjesstraat 34 (hotel Pincoffs);*

*"Woongebied - 1"*



*Een tweetal horecavestigingen zijn toegestaan.*

### 1.2 Ondergeschikte detailhandel bij aan huis gebonden beroep

Volgens reclamant is het bestemmingsplan in strijd met de provinciale Verordening Ruimte 2014 artikel 2.1.4. derde lid, sub c, omdat in diverse woonbestemmingen ondergeschikte detailhandel wordt mogelijk gemaakt, maar daarbij ten onrechte niet is opgenomen dat het moet gaan om ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf. Verondersteld wordt dat de gemeente in het bestemmingsplan gebruik heeft willen maken van genoemde uitzondering voor ondergeschikte detailhandel buiten de centra. Onder de specifieke gebruiksregels in dit plan worden in woningen mede aan huis gebonden beroep of bedrijf mogelijk gemaakt. In de definities zijn deze begrippen niet nader omschreven.

### Reactie

Per 4 februari 2016 is de Verordening Ruimte partieel gewijzigd. Thans is kleinschalige detailhandel buiten de centra eveneens toegestaan als dit ondergeschikt is aan een beroep aan huis, of aan een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit op de hoofdbestemming. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat woningen mede mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Daarbij is bepaald dat er geen detailhandel mag plaatsvinden, tenzij dit een ondergeschikt onderdeel betreft van het aan huis gebonden beroep of bedrijf. Naar het oordeel van de gemeente hebben deze bepalingen in de Verordening Ruimte en in het bestemmingsplan een gelijke strekking. Het bestemmingsplan is derhalve niet strijdig met de gewijzigde Verordening Ruimte.

### Voorstel

We stellen voor deze reactie voor kennisgeving aan te nemen.

### 1.3 Bestaande detailhandelsvestigingen buiten een bestaande winkelconcentratie

In artikel 5.1 sub j "Gemengd-1" wordt de bestaande detailhandel op het Stieltjesplein 11-19 (scooter- en motorzaak) en op de Stieltjesstraat 8 bestemd. Voornoemde locaties zijn geen bestaande winkelconcentratie als bedoeld in artikel 2.1.4 van de verordening. De algemene bestemming 'detailhandel' kan daarom niet op deze plekken gelegd worden. Bestaande detailhandelsvestigingen dienen conform het feitelijk (legaal) gebruik een expliciete maatbestemming krijgen.

### Reactie

De panden gelegen aan de Stieltjesplein 7 t/m 19 hebben de aanduiding "detailhandel" in het ontwerpbestemmingsplan. Aan deze aanduiding is de regeling gekoppeld dat op de begane grond detailhandel zonder meer is toegestaan. Dit komt niet overeen met het provinciaal beleid. Daarom zullen deze panden een maatbestemming krijgen. Dat wil zeggen dat het feitelijk gebruik bestemd moet worden en er geen sprake mag zijn van een verbreding van detailhandelfuncties.

Ook de panden gelegen aan de Stieltjesstraat 8 t/m12 hebben een aanduiding "detailhandel". Geconstateerd is dat op de adressen Stieltjesstraat 8 en 12 thans geen detailhandel meer aanwezig is. Op de verbeelding zal de aanduiding "detailhandel" op deze adressen verwijderd worden. De detailhandel op het adres Stieltjesstaat 10 krijgt een maatbestemming.





### Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

De wijzigingen luiden als volgt:

### Regels

Art. 5.1 onder j:

*"ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" tevens voor:*

- 1. ter plaatse van het adres Stieltjesplein 7 t/m 19 uitsluitend detailhandel in scooters- en motoren, uitsluitend op de begane grond;*
- 2. ter plaatse van het adres Stieltjesstraat 10 uitsluitend detailhandel in gemakartikelen en in rookartikelen, uitsluitend op de begane grond;*

### Toelichting

De tekst in de tweede alinea van paragraaf 4.4.4 wordt vervangen door:

*"Binnen de bestemming "Gemengd - 1" is ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" voorts ook detailhandel op de begane grond toegestaan. Het betreft de adressen Stieltjesplein 7 t/m 19 en Stieltjesstraat 10. De bestaande detailhandel te weten respectievelijk detailhandel in scooters- en motoren en detailhandel in gemakartikelen en rookartikelen is daar bestemd. Andere vormen van detailhandel zijn niet mogelijk.*

### Verbeelding

De aanduiding "detailhandel" op adressen Stieltjesstraat 8 en 12 worden verwijderd.

## **2. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond**

De afdeling Risicobeheersing van de VRR heeft op 8 oktober 2014 in het kader van externe veiligheid advies uitgebracht op het concept ontwerpbestemmingsplan "Kop van Feijenoord. De VRR kan zich vinden in de wijze waarop haar reactie is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

### Reactie

Een onderdeel van het advies van de VRR betreft het vergroten van de zelfredzaamheid door nieuwbouw binnen de 1% letaliteitscontour van het spoor en de ammoniakkoelinstallatie van Unilever zodanig te construeren dat deze geschikt is om bij een toxische wolk enkele uren te kunnen schuilen. In het ontwerpbestemmingsplan is dit advies overgenomen. Daarbij is de redenering toegepast dat het kunnen optreden van een toxische wolk een omgevingsfactor is en dat het rekening houden met deze omgevingsfactor bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening. Daarom is in de regels van het ontwerpbestemmingsplan vastgelegd dat de deuren, ramen en ventilatieopeningen van de nieuwe woningen in Woongebied 1 en 2 afsluitbaar dienen te zijn en dat het luchtverversingssysteem uitgeschakeld moet kunnen worden. De positieve reactie van de VRR op het ontwerpbestemmingsplan wordt mede bepaald door het overnemen van dit advies.

Een nadere juridische beschouwing heeft echter uitgewezen dat het bestemmingsplan niet het juiste kader is om bouwtechnische kwaliteitseisen als de afsluitbaarheid van een gebouw voor de buitenlucht en het uit kunnen schakelen van het luchtverversingssysteem te regelen. Daarom is bij de ambtshalve aanpassingen het voorstel opgenomen om deze bebouwingsnormen niet langer in de regels op te nemen. De VRR is van deze wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op de hoogte gesteld.



### Voorstel

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

### **3. Prorail**

De Willemstunnel ligt in het plangebied en is een zeer belangrijke vervoersader voor conventioneel spoor, goederenvervoer en de HSL-sporen.

Voor het verkrijgen van de toestemming van Prorail zoals bedoeld in artikel 32 van de Regels wordt verzocht reeds in de fase van planvorming in contact te treden met de in hoofde genoemde behandelaar. Er wordt op gewezen dat verkrijging van toestemming voor ontwikkelingen een gecertificeerd ingenieursbureau is aangetoond dat de veilige berijdbaarheid en beschikbaarheid van de spoorbaan niet in het geding zijn.

Ook wordt attent gemaakt dat voor ontwikkelingen op en nabij de Willemsspoortunnel gelegen gronden een vergunning ex artikel 19 Spoorwegwet noodzakelijk is.

### Reactie

Artikel 32 van de regels van het bestemmingsplan betreft de regeling voor de "vrijwaringszone – spoor." Er mag in deze zone niet gebouwd worden behalve voor werken ten dienste van het spoorwegverkeer. Alleen na afwijking door burgemeester en wethouders kunnen bouwwerken anders dan de bouwwerken (ten behoeve van de spoorweg) genoemd in artikel 32.1 worden vergund en gerealiseerd. Voorafgaand aan deze vergunningverlening dient advies ingewonnen te worden bij de spoorwegbeheerder. Daarmee is dus geborgd dat de spoorwegbeheerder in het stadium van planvorming wordt betrokken bij eventuele bouwplannen. Overigens zijn er momenteel nog geen concrete plannen. Mochten de bouwplannen hiervoor concreter worden, dan zal contact met de spoorwegbeheerder opgenomen worden. In geval van eventuele ontwikkelingen op en nabij de Willemsspoortunnel in de toekomst, zal de vergunningplicht op grond van de Spoorwegwet in acht worden genomen.

Opgemerkt wordt voorts dat na nadere bestudering gebleken is dat artikel 32 niet op een juiste wijze is geformuleerd. Om die reden wordt voorgesteld om het artikel ambtshalve aan te passen. Onder A3 punt 5 van de Ambtshalve aanpassingen is aangegeven op welke wijze wordt voorgestelde het artikel aan te passen.

### Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen

### **4. Unilever (Unilever BCS Sourcing Nederland B.V. en Unilever Nederland B.V.)**

#### 4.1 'De Brug' als zelfstandig kantoor 'wegbestemd'

In artikel 3.1 onder d is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding "kantoor" tevens zelfstandige kantoren zijn toegestaan indien er binnen de bestemming "Bedrijf" geen sprake meer is van een aanwezige danwel vergunde inrichting zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. In de toelichting staat dat als er binnen de bestemming "Bedrijf" geen sprake meer is van een aanwezige dan wel vergunde inrichting zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan zijn ter plaatse van de aanduiding "kantoor" wel zelfstandige kantoren toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan is 'de Brug' bestemd als zelfstandig kantoor. Door het ontwerp heeft 'de Brug' de bestemming 'zelfstandig kantoor' verloren en Unilever wil graag weten hoe dat is gekomen. Unilever wil de mogelijkheid behouden om 'de Brug' onder te verhuren.

### Reactie

Het is correct dat in het vigerende bestemmingsplan "de Brug" als zelfstandig kantoor is bestemd. Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan heeft de DCMR aangegeven dat de 10<sup>-6</sup>-plaatsgebonden risicocontour rondom de



ammoniakoelinstallatie van Unilever 65 meter bedraagt. Binnen deze contour zijn kwetsbare objecten niet toegestaan. Het kantoorgebouw "de Brug" is voor een groot deel binnen deze contour gelegen. Een zelfstandig kantoor (van deze omvang) moet conform de wetgeving als een kwetsbaar object worden gezien. Omdat het toestaan van zelfstandige kantoren in de gegeven omstandigheden in strijd met de wet c.q. regelgeving zou zijn, is ervoor gekozen de aanduiding "kantoor" op de verbeelding te handhaven, maar daarbij te bepalen dat zelfstandige kantoren uitsluitend zijn toegestaan indien er niet langer sprake is van een aanwezige dan wel vergunde inrichting zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Omdat vast is komen te staan dat er veranderingen aan de ammoniakinstallatie zijn aangebracht en er sprake is van nieuwe inzichten, als gevolg waarvan er niet langer sprake is van een 10<sup>-6</sup>-plaatsgebonden risicocontour die buiten de gevels van de machinekamer van de installatie ligt, is er niet langer sprake van een wettelijke belemmering om zelfstandige kantoren ter plaatse van de aanduiding "kantoor" zonder meer toe te staan. Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan in die zin aan te passen. Zie ook de beantwoording onder 4.2.

#### Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, zoals hierna onder 4.2 is aangegeven.

#### 4.2 Ammoniakinstallatie Unilever

Afgelopen voorjaar is door de DCMR geconstateerd, dat er in de ammoniakinstallatie een aantal veranderingen zijn aangebracht. De DCMR heeft naar aanleiding daarvan meegedeeld de vigerende omgevingsvergunning te zullen actualiseren. Unilever heeft daarop in overleg met de DCMR besloten zelf een aanvraag in te dienen die er toe moet leiden dat de feitelijke situatie in overeenstemming wordt gebracht met de vergunde situatie. Geconstateerd is dat de ammoniakinstallatie, zoals die op dit moment bij Unilever in werking is volgens het Bevi/Revi moet worden ingedeeld als opstellingsuitvoering 1, waarbij geen risicocontour in acht hoeft te worden genomen. Er bestaat geen belemmering, noch uit oogpunt van externe veiligheid noch anderszins, om 'de Brug' de bestemming zelfstandig kantoor te laten behouden. Unilever verzoekt dat bij de vaststelling van het definitieve bestemmingsplan een zelfstandige kantoorbestemming wordt opgenomen voor zowel 'de Brug' als 'de Kade'.

#### Reactie

De gemeente is door DCMR Milieudienst Rijnmond op de hoogte gebracht van hetgeen reclamant stelt. Inmiddels is er een nieuwe milieuv vergunning verleend (april 2016) waarin de ammoniakinstallatie niet langer een 10<sup>-6</sup>-plaatsgebonden risicocontour heeft van 65 meter, maar van 0 meter (dat wil zeggen dat deze risicocontour niet buiten de gevels van de machinekamer waar de installatie zich bevindt, ligt). Er bestaat zodoende geen belemmering uit het oogpunt van externe veiligheid om zelfstandige kantoren op het terrein van Unilever toe te staan.

Ook vanuit het oogpunt om leegstand tegen te gaan, is het wenselijk om "de Brug" en "de Kade" als zelfstandig kantoor te bestemmen. Het niet kunnen gebruiken als zelfstandig kantoor kan tot leegstand van deze panden leiden. Het is immers niet geheel ondenkbaar dat de bestaande relatie tussen het kantoor "de Kade" en Unilever komt te vervallen. Voorts bestaan er beleidsmatig geen bezwaren tegen een gebruik als kantoor. Voor dit onderdeel wordt verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 5.3.

Dat betekent dat zowel het kantoor "de Brug" als "de Kade" als zelfstandig kantoor gebruikt mogen worden en voor "de Brug" en "de Kade" de aanduiding "kantoor" opgenomen kan worden. De regels die aan de aanduiding verbonden zijn in het ontwerpbestemmingsplan, dienen, gezien het voorgaande te worden aangepast, zodat kantoren zonder meer mogelijk zijn zonder enige randvoorwaarde.



### Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

De wijzigingen luiden als volgt:

### Verbeelding

Het opnemen van de aanduiding "kantoor" voor kantoorgebouw "de Brug" en "de Kade" op de verbeelding.



### Toelichting

De tekst in de derde alinea van paragraaf 4.4.2 wordt vervangen door:

*"In beginsel zijn binnen de bedrijfsbestemming alleen bedrijfsgebonden kantoren toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" zijn echter zelfstandige kantoren toegestaan. Het betreft bestaande kantoorbebouwing kantoren, te weten de kantoorgebouwen "de Brug" en "de Kade"."*

De tekst in de vierde alinea van paragraaf 4.4.14 wordt vervangen door:

*"Ter plaatse van de aanduiding "kantoor", die in de bestemming Bedrijf (Unilever) is toegekend aan de bestaande kantoorbebouwing ("de Brug" en "de Kade"), zijn zelfstandige kantoren toegestaan."*

De tekst in de eerste en tweede alinea van paragraaf 6.7.4 onder "Unilever" wordt vervangen door:

*"Unilever beschikt over een ammoniakkoelinstallatie voor de productie van margarine. Ammoniak is een gevaarlijke stof. Rondom de ammoniakkoelinstallatie en het ammoniakvat ligt een  $10^{-6}$ -plaatsgebonden risicocontour. De plaatsgebonden risicocontour ligt niet buiten de gevels van de machinekamer waar de ammoniakkoelinstallatie is opgesteld. De plaatsgebonden risicocontour van Unilever*



*vormt derhalve geen belemmering voor het bestemmingsplan c.q. de voorziene woningbouw op het Oranjeboomterrein."*

### Regels

De volgende tekst van artikel 3.1 onder d wordt geschrapt:

*"indien er binnen de bestemming 'Bedrijf' geen sprake meer is van een aanwezige danwel vergunde inrichting zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen;"*

Het artikel 3.1 onder d luidt dan als volgt:

*"ter plaatse van de aanduiding "kantoor" tevens voor zelfstandige kantoren;"*

### 4.3 Voorwaardelijke bestemming

Artikel 3, onder d van het ontwerp bepaalt dat zelfstandige kantoren zijn toegestaan *indien er binnen de bestemming "bedrijf" geen sprake meer is van een aanwezige danwel vergunde inrichting zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen*. Dit is een voorwaardelijke bestemming en die leidt tot aanzienlijke onduidelijkheden (rechtsonzekerheid), maar deze is ook in deze vorm te verstrekkend.

Door enkel uit te gaan van Bevi-inrichting wordt geen recht gedaan aan het feit dat ook binnen de regels van het Bevi/Revi zelfstandige kantoren mogelijk moeten worden geacht, nu binnen het Bevi/Revi onder omstandigheden sprake kan zijn van een '0 contour'.

### Reactie

De in artikel 3 gekozen formulering komt enerzijds voort uit de wens om de mogelijkheid van zelfstandige kantoren die het vorige bestemmingsplan bood over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan, en anderzijds uit de wettelijke verplichting om geen kwetsbare objecten mogelijk te maken binnen een veiligheidscontour. Omdat bij het opstellen van deze bepaling duidelijk was dat indien er géén Bevi-inrichting meer aanwezig is er géén belemmering meer bestaat voor zelfstandige kantoren, en het niet duidelijk was dat een Bevi-inrichting onder omstandigheden wel te verenigen is met zelfstandige kantoren, is voor deze formulering gekozen.

Inmiddels is duidelijk dat de plaatsgebonden risicocontour alleen op/binnen de gevels van de machinekamer waar de installatie zich bevindt, ligt. Er bestaat daarom thans geen reden meer om de betreffende bepaling, of een bepaling van gelijke strekking, in het bestemmingsplan op te nemen.

### Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, zoals hiervoor onder 4.2 is aangegeven.

### 4.4 Feitelijke onjuistheden

Reclamant verzoekt paragraaf 3.3 van de toelichting te corrigeren.

Het betreft hier niet het internationale hoofdkantoor van Unilever maar het kantoor van de lokale marketing en salesorganisatie. In subparagraaf 6.3.1 van de toelichting staat een verwijzing naar Unilever Nederland Services B.V. Indien hier wordt verwezen naar de fabriek dan is de juiste entiteit: Unilever BCS Sourcing Nederland B.V.

### Reactie

Reclamant heeft gelijk, indien een nadere omschrijving wordt gegeven van de betreffende vestiging van Unilever dan dient deze te kloppen. Deze nadere omschrijving biedt echter geen meerwaarde, daarom zal in de bedoelde paragrafen worden gesproken over (de fabriek en kantoren van) Unilever.



### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de toelichting van het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

### Toelichting

In paragraaf 3.3 luidt de gewijzigde zin:

*"Binnen het plangebied zijn de fabriek en kantoren van Unilever gelegen."*

In paragraaf 6.3.1 luidt de gewijzigde zin:

*"Ten oosten van de woningbouwlocatie op het Oranjeboomterrein bevindt zich aan de Nassaukade 3 het bedrijf Unilever."*

## **5. Namens Castor (Brug&Kade), Cleton & Com B.V.**

Castor is eigenaar van de gebouwen De Kade en De Brug aan de Nassaukade 5 in de directe nabijheid van de fabriek van Unilever.

### 5.1 Kantoor de Brug niet bestemd conform huidig bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan heeft het kantoorgebouw de Brug de aanduiding 'zelfstandig kantoor'. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan zijn uitsluitend bedrijfsgebonden kantoren toegestaan en is bepaald dat zelfstandige kantoren uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' en er tevens geen sprake meer is van een aanwezige dan wel een vergunde Bevi-inrichting. Dit is dus niet in overeenstemming met het geldende planologische kader, maar ook niet met de feitelijke situatie. Bovendien is voorwaarde voor de medewerking van de eigenaar immer geweest dat de kantoren zelfstandig gebruikt zouden kunnen worden.

Unilever geeft aan dat de typering van de installatie conform het Bevi/Revi zodanig is, dat het niet opnemen van de zelfstandige kantoorbestemming in het ontwerpbestemmingsplan als een omissie kan worden gekenschetst, die eenvoudig gecorrigeerd kan worden. Reclamant verzoekt dan ook het terugbrengen van de zelfstandige kantoorbestemming bij vaststelling van het bestemmingsplan.

### Reactie

Het kantoorgebouw "de Brug" is destijds gerealiseerd ter vervanging van de bestaande kantoorbebouwing op het terrein van Unilever. Zoals het vigerende bestemmingsplan aangeeft is voor "de Brug" een aanduiding opgenomen die gebruik als zelfstandig kantoor toestaat. Deze aanduiding is destijds opgenomen omdat het niet ondenkbaar is dat de bestaande relatie tussen kantoor en fabriek komt te vervallen. Zoals door reclamant wordt gesteld doet deze situatie zich thans voor. Zelfstandige kantoren zijn echter (in tegenstelling tot bedrijfsgebonden kantoren) kwetsbare objecten zoals bedoeld in de wetgeving ten aanzien van externe veiligheid. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is voor de ammoniakkoelinstallatie van Unilever uitgegaan van een veiligheidscontour van 65 meter. Een groot deel van "de Brug" is binnen deze contour gelegen. Omdat het toestaan van zelfstandige kantoren in de gegeven omstandigheden in strijd met de wet c.q. regelgeving zou zijn, is ervoor gekozen de aanduiding "kantoor" op de verbeelding te handhaven, maar daarbij te bepalen dat zelfstandige kantoren uitsluitend zijn toegestaan indien er niet langer sprake meer is van een aanwezige dan wel vergunde inrichting zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Inmiddels is er een nieuwe milieuvergunning verleend op basis van een plaatsgebonden risicocontour die op/binnen de gevels van de machinekamer alwaar de installatie zich bevindt, ligt. De nieuwe milieuvergunning vloeit voort uit gewijzigde inzichten en maatregelen die Unilever zal treffen teneinde de installatie veiliger te maken. Er bestaat



daarom thans geen bezwaar meer om “de Brug” een bestemming voor zelfstandig kantoor te geven.

#### Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, zoals hiervoor onder 4.2 is aangegeven.

#### 5.2 Kantoor de Kade, zelfstandige kantoorbestemming

Het kantoorgebouw van de Kade is destijds ten onrechte niet bestemd als zelfstandig kantoor stelt reclamant en kent momenteel in het huidige bestemmingsplan nog geen zelfstandige kantoorbestemming.

Het niet als zodanig bestemmen van de Kade lijkt – gezien de tekst van het bestemmingsplan uit 2003 – een omissie. Immers, daar wordt niet alleen gesproken over de totale plot van 20.000 m<sup>2</sup>, maar ook lijkt te worden beoogd op de gehele locatie zelfstandig kantoorgebruik toe te staan voor de nieuwe kantoren nabij Unilever.

Ook voor de Kade is het vanzelfsprekend dat het zelfstandig gebruik voorwaarde is voor een dienstig gebruik. Gezien haar ligging is het een aantrekkelijke kantoorlocatie. In het kader van de flexibiliteit is het derhalve zeer gewenst en noodzakelijk dat dit onderdeel ook een zelfstandige kantoorbestemming krijgt en daarmee de situatie wordt bevestigd. Wat betreft externe veiligheid is er geen belemmering om dit toe te staan.

#### Reactie

In de inleiding van het geldende bestemmingsplan is vermeld dat het nieuwe kantoorgebouw (de Brug) een oppervlak van ruim 15.000 m<sup>2</sup> zal hebben, en dat het totale vloeroppervlak aan kantoren ruim 20.000 m<sup>2</sup> zal bedragen. In de paragraaf over zelfstandige kantoorvestiging staat dat het nieuwe kantoorgebouw op de plankaart een aanduiding krijgt voor de vestiging van zelfstandige kantoren. Alleen aan “de Brug” is deze aanduiding geven. Uit het geldende plan blijkt onzes inziens nergens dat regels, plankaart en toelichting elkaar tegenspreken, zodat hieruit niet valt op te maken dat er sprake is van een omissie in het huidige bestemmingsplan en bedoeld is om “de Kade” ook als zelfstandig kantoor te bestemmen.

Los van de vraag hoe het huidige bestemmingsplan is bedoeld, zijn wij met reclamant van mening dat een meer flexibele bestemming van “de Kade” gewenst is. Het is immers niet geheel ondenkbaar dat de bestaande relatie tussen het kantoor “de Kade” en Unilever in de toekomst komt te vervallen. Het niet kunnen gebruiken als zelfstandig kantoor kan dan tot leegstand van het pand leiden. Daarmee is op “de Kade” dezelfde redenatie van toepassing die in het geldende bestemmingsplan is gebruikt voor het bestemmen van het kantoor “de Brug” als zelfstandig kantoor. Voorts bestaan er beleidsmatig geen bezwaren tegen een gebruik als kantoor. Voor dit onderdeel wordt verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 5.3.

Nu er ook vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen bezwaren bestaan om “de Kade” als zelfstandig kantoor te beschouwen, zal de bestemming als zelfstandig kantoor in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

#### Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, zoals hiervoor onder 4.2 is aangegeven.

#### 5.3 Kantoor de Kade past in kantoorbeleid

Reclamant geeft argumenten voor het bestemmen van het kantoor de Kade tot zelfstandig kantoor. Het bestemmen van het kantoor de Kade tot zelfstandig kantoor getuigt van een goede ruimtelijke ordening, want het betreft geen nieuwe ontwikkeling / opname binnen bestaand stedelijk gebied, betreft een vestiging nabij een OV-knooppunt,



versterkt de bestaande kantorenlocatie en levert een bijdrage aan de gemeentelijke visie Werklocaties.

#### Reactie

Bij het bestemmen van "de Kade" als zelfstandig kantoorgebouw is geen sprake van het realiseren van een nieuw kantoorgebouw, maar van bestaande kantoorbebouwing en derhalve geen sprake van het toevoegen van m<sup>2</sup> b.v.o. ten behoeve van de kantoorfunctie. Teneinde het kantoorgebouw flexibel aan te kunnen wenden en te voorkomen dat er op termijn sprake zou kunnen zijn van leegstand, is de mogelijkheid voor een zelfstandige kantorenlocatie opgenomen. Deze doelstelling is in overeenstemming met het doel van zowel het provinciaal als gemeentelijk beleid. Gelet op het voorgaande, is de wijze van bestemmen dan ook in overeenstemming met dat beleid.

#### Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, zoals hiervoor onder 4.2 is aangegeven.

## **6. Reclamant 6**

### 6 Trambaan

Reclamant is aanwezig geweest bij de inloopavond van het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant is erg enthousiast over de ontwikkelingen in het plangebied. De zienswijze van reclamant gaat over de aanleg van een trambaan op een eventueel nieuwe verlengde Willemsbrug. Reclamant heeft in de plattegronden (verbeelding) de aanleg hiervan al gezien. De nieuwe brug is nog niet ingetekend.

Reclamant maakt zich zorgen samen met veel bewoners, omwonenden op het Noordereiland ernstige zorgen over de te verwachten geluidsoverlast van het tramverkeer op de nieuwe brug.

Reclamant vraagt te zijner tijd om de planning van die trambaan in samenspraak met de omwonenden te organiseren. In een ander geval ziet reclamant liever geen trambaan op die nieuwe brug.

#### Reactie

De nieuwe brug in het verlengde van de Willemsbrug en een nieuwe tramverbinding is een ambitie die voortkomt uit het Masterplan Kop van Feijenoord. Vanwege de financiële onhaalbaarheid om deze plannen binnen 10 jaar te realiseren word deze ambitie niet opgenomen als ontwikkeling in het bestemmingsplan en valt de eventuele toekomstige brug zelfs buiten het plangebied.

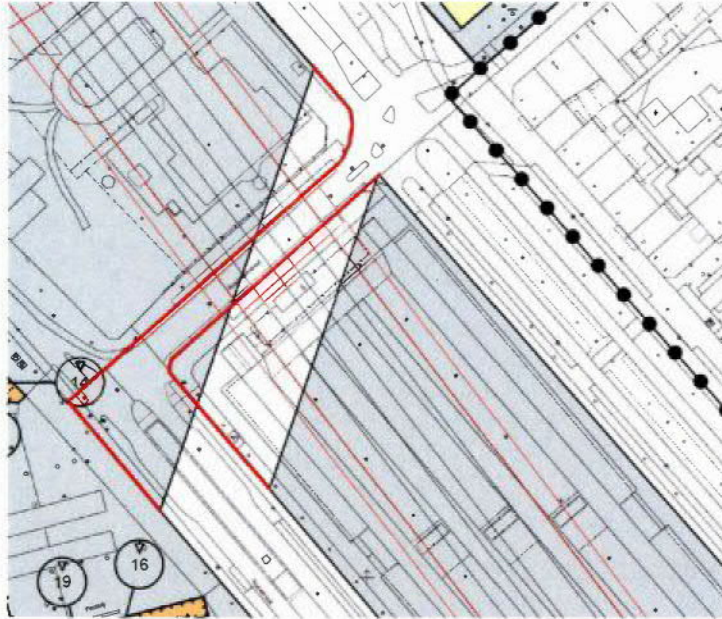
Gelet daarop is het ook niet redelijk om al voor te sorteren op het mogelijke tramtracé. Om die reden zal dan ook tegemoet gekomen worden aan de zienswijze van reclamant en zal de bestaande situatie bestemd worden. Indien de brug en het tramtracé in de toekomst toch gerealiseerd gaan worden, dan zal dat met een aparte procedure gebeuren.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de verbeelding van het bestemmingsplan als volgt aan te passen. De huidige hoofdweg (Rosestraat en Roentgenstraat) krijgt de bestemming "Verkeer- Verkeersweg" en het huidige verblijfsgebied krijgt de bestemming "Verkeer- Verblijfsgebied". Hieronder is een afbeelding opgenomen ter illustratie.







## **Ambtshalve aanpassingen**

### A1 Redactionele wijzigingen

Er zijn nog redactionele fouten in het ontwerpbestemmingsplan geconstateerd. Wij stellen u voor ondergeschikte, redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren.

### A2 Verbeelding

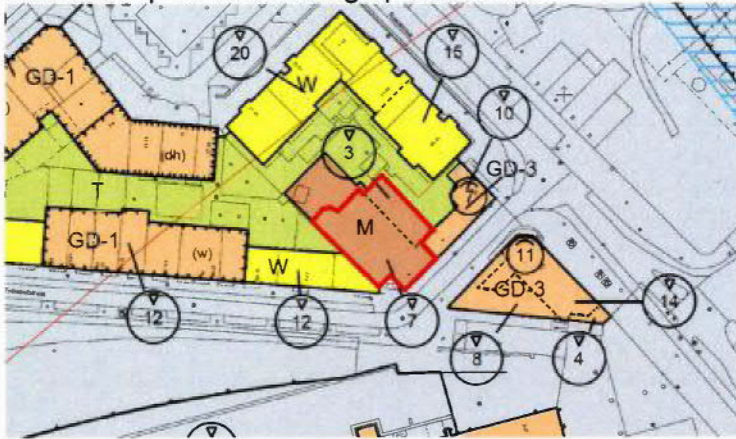
Een aantal zaken is niet goed op de verbeelding gekomen. Wij stellen daarom voor de verbeelding aan te passen en, indien nodig, in samenhang daarmee de regels te wijzigen.

#### *Verbeelding en regels:*

1. In de legenda van de verbeelding ontbreekt abusievelijk de maatvoeringsaanduiding "maximum bouwhoogte". Voorgesteld wordt om deze in de legenda op te nemen. Deze dient alsnog opgenomen te worden. Tevens kan de functieaanduiding "tuin" verwijderd worden, daar deze niet op de verbeelding gebruikt wordt. Voorgesteld wordt om de aanduiding te verwijderen.
2. Abusievelijk ontbreekt op de verbeelding de maximum bouwhoogte voor de panden Rosestraat 2 en 4. Conform de huidige situatie geldt hier een maximum bouwhoogte van 15 meter (Gemengd-1). Voorgesteld wordt om de bouwhoogte op de verbeelding op te nemen.
3. Abusievelijk ontbreekt op de verbeelding een bouwvlak ter plaatse van de bestemming Maatschappelijk aan de Entrepotstraat 7. Voorgesteld wordt om het

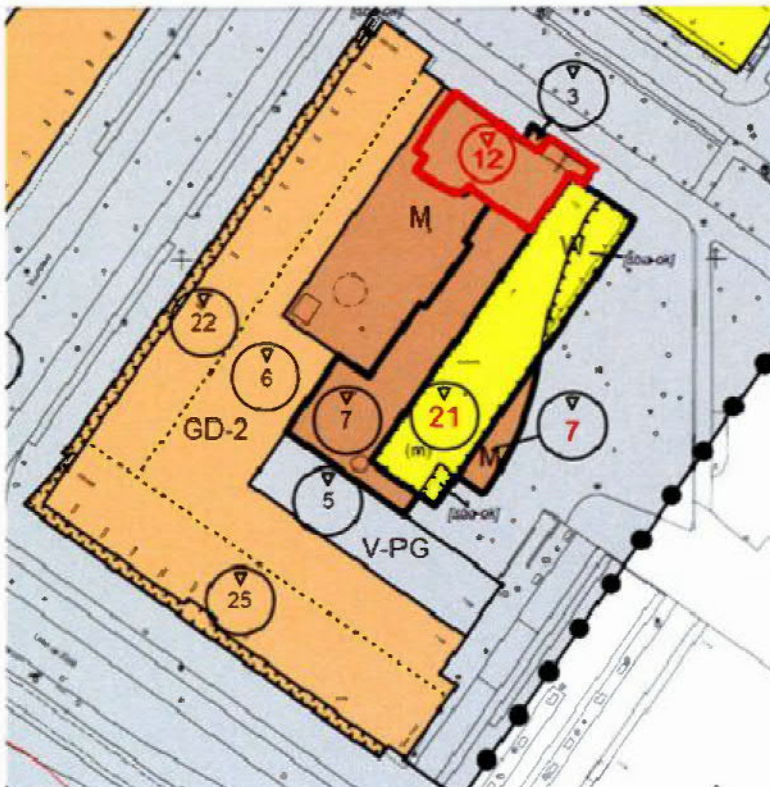


bouwvlak op de verbeelding op te nemen.



4. De maatvoering van het bouwblok met de adressen Spoorweghaven 100-174 is niet goed weergegeven.  
In de bestemming "Maatschappelijk" aan de Spoorweghaven nr. 172-174 ontbreekt een bouwvlak met een maximum bouwhoogte van 12 meter. Tevens geldt de maximum bouwhoogte van 7 meter ook voor het deel waar in het ontwerp 6 meter was gegeven.  
Voor de bestemming "Wonen" aan de Spoorweghaven 100-170 geldt een maximum bouwhoogte van 21 meter, in plaats van 15 meter.

Voorgesteld wordt om het voorgaande om de verbeelding te corrigeren.

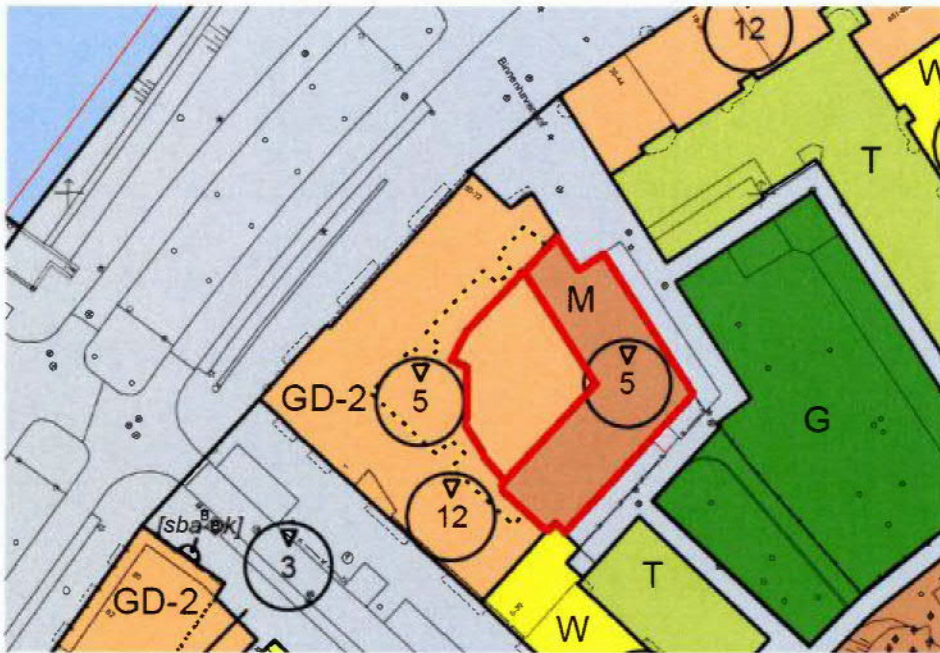


Tevens wordt voorgesteld, gezien het voorgaande, om de bebouwingsnormen in de regels van de bestemming "Maatschappelijk" aan te passen in volgende. Daarbij wordt tegelijkertijd voorgesteld om voor de bestaande bergingen en de mogelijkheid



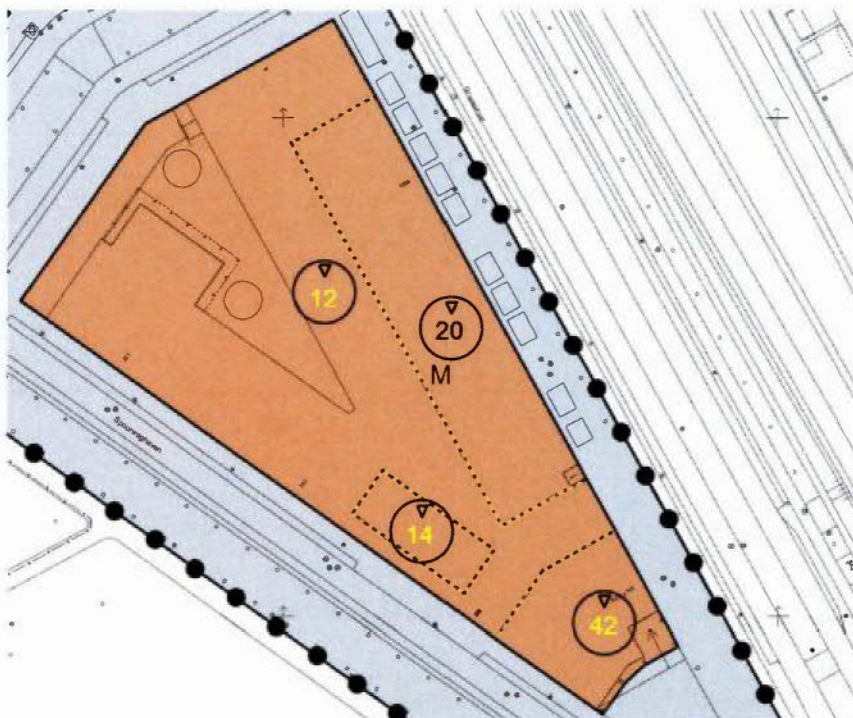
voor speeltoestellen bepalingen op te nemen. Voorgesteld wordt om artikel 9.2.3 als volgt aan te passen:

- a. *indien op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, dan zijn gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;*
  - b. *bestaande bergingen zijn toegestaan, waarbij de bestaande maatvoering als maximum maatvoering geldt;*
  - c. *speeltoestellen zijn toegestaan, waarbij de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter.*
5. Abusievelijk is in het bouwblok met Vuurplaat 50-72 het onbebouwde binnenterrein als Gemengd-2 aangegeven in plaats van als Maatschappelijk. En er ontbreekt een bouwvlak voor de bebouwing met de bestemming Maatschappelijk.

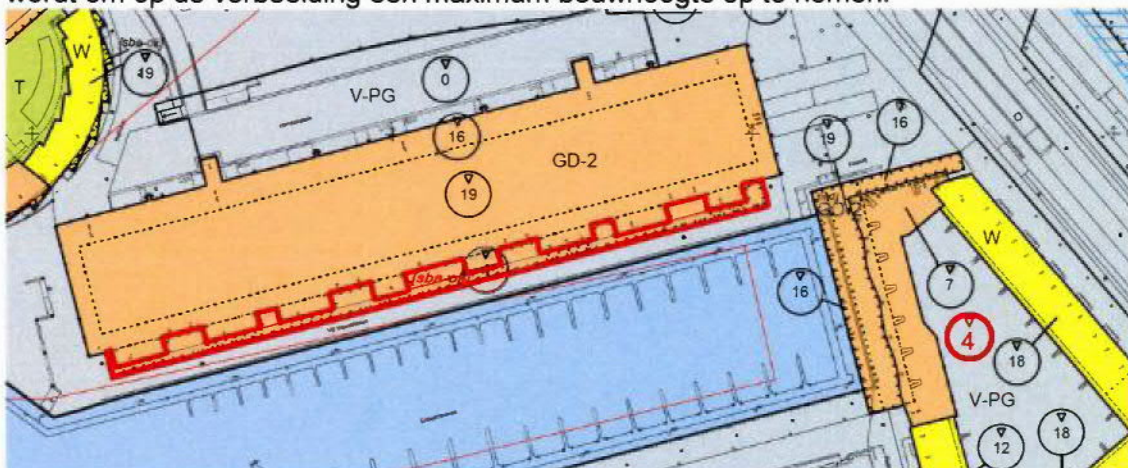


6. In de bestemming Maatschappelijk aan de Rosestraat 1101-1103 zijn de maximale bouwhoogte niet goed gegeven. Conform de huidige situatie geldt een maximum bouwhoogte van 42 meter in plaats van 33, 12 meter in plaats van 10 en 14 meter waar in het ontwerp 13 meter is genoemd. Voorgesteld wordt om de bouwhoogten op de verbeelding aan te passen.





7. Abusievelijk ontbreekt de maximum bouwhoogte van de parkeergarage aan de Factorij/Rosestraat. Conform de huidige situatie geldt hier 4 meter. Voorgesteld wordt om op de verbeelding een maximum bouwhoogte op te nemen.



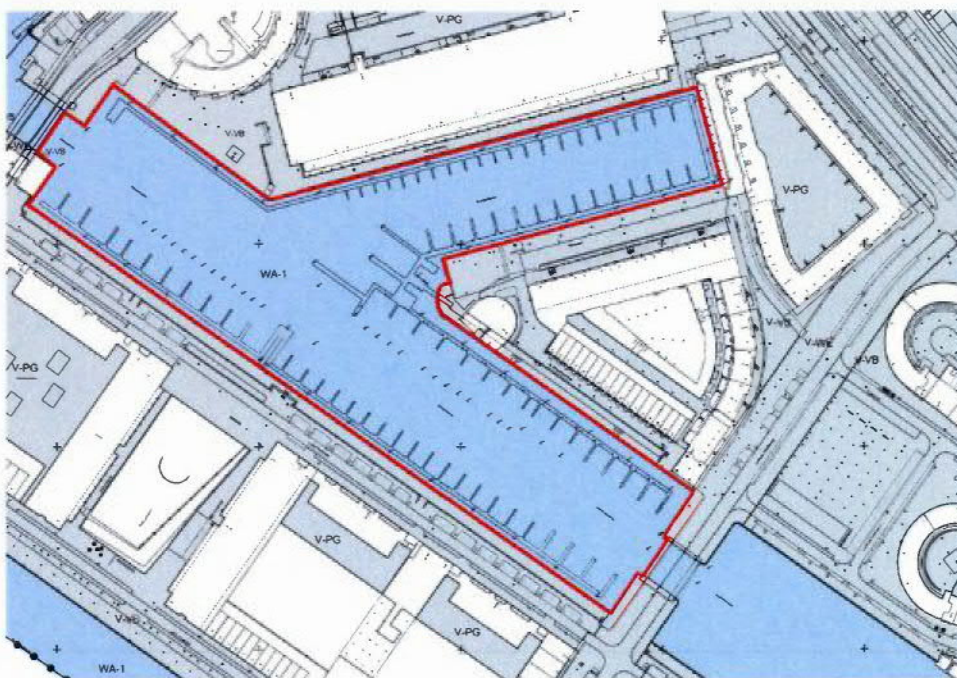
8. De aanduiding "onderdoorgang" bij het Entrepotgebouw aan de Vijf Werelddelen doet geen recht aan de huidige situatie. De specifieke bouwaanduiding – overkraging doet meer recht aan die situatie. Voorgesteld wordt om de aanduiding op de verbeelding te wijzigen (zie afbeelding hiervoor onder 7).
9. Het huidige basketbalveld aan de Draaischijf 102 dient met de bestemming "Sport - Sport- en speelterrein" opgenomen te worden. Deze bestemming doet meer recht aan de bestaande situatie. Voorgestelde wordt om de verbeelding in die zin aan te passen. Daarmee hangt samen dat aan de subtitel van artikel 10.2.3 onder a "Peperklip" toegevoegd dient te worden. Wij stellen voor om de regels in die zin aan te passen.





10. Abusievelijk is de jachthaven "City Marina Rotterdam" niet geregeld in de Entrepothaven en de Binnenhaven. Teneinde de jachthaven mogelijk te maken stellen wij voor om op de verbeelding een aanduiding op te nemen waarbinnen de jacht- en passantenhaven mogelijk is. Wij stellen u voor ter plaatse van de Entrepothaven en Binnenhaven een aanduiding "jachthaven" op de verbeelding op te nemen, zoals op de afbeelding hieronder is weergegeven, en de regels in artikel 18 lid 1 onder b als volgt aan te passen:

*"ter plaatse van de aanduiding "jachthaven" tevens voor een jachthaven met bijbehorende voorzieningen;"*



### A.3 Regels en toelichting

1. In de regels die de aanduiding "onderdoorgang" en de "specifieke bouwaanduiding-overkraging" betreffen, is alleen aangegeven dat een onderdoorgang c.q. overkraging verplicht is. Omdat het de bestaande onderdoorgangen c.q. bestaande overkragingen betreft, dient in de regels te worden toegevoegd dat de bestaande onderdoorgang c.q. overkraging verplicht is. Voorgesteld wordt om dit aan de regels toe te voegen. Het betreft de bebouwingsnormen uit de artikel 5, 6, 7 en 20.

Nu het begrip "bestaand" met het voorgaande wordt geïntroduceerd, wordt tevens aan de begripsbepalingen een omschrijving van dit begrip toegevoegd.

2. Voorgesteld wordt om aan de bestemmingsomschrijving van "Verkeer-Verblijfsgebied"(artikel 15 lid 1) toe te voegen: "een galerij ten behoeve van het gebouw gelegen aan de Rijksboom 4-90". Daarmee is de bestaande galerij geregeld.
3. Sport – Sport- en speelterrein (artikel 10)  
Wij stellen u voor artikel 10 aan te passen, zodat meer recht wordt gedaan aan datgene wat het artikel beoogd te regelen, namelijk dat er in beginsel niet gebouwd mag worden op de gronden, tenzij daarvoor in de bebouwingsnormen bepalingen over opgenomen zijn. Voorts worden de bouwwerken die ten behoeve van de spoortunnel gebouwd mogen worden, mogelijk gemaakt met de aanduiding "vrijwaringszone-spoor", zodat dit uit de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Sport – Sport- en speelterrein" kan worden geschrapt.

Wij stellen voor om in artikel 10.1 onder b het volgende te schrappen:  
*"voorzieningen ten behoeve van het spoorverkeer;"*

en in artikel 10.2.1 het volgende te schrappen:  
*"kleedgebouwtjes/bergingen"*

en in artikel 10.2.1. het volgende toe te voegen:  
*"met inachtneming van het bepaalde in lid 10.2.3."*

en artikel 10.2.3 te vervangen voor:

- a. *ter plaatse van de gronden gelegen tussen de woningen aan de Louis Pregerkade en de Louis Vorstkade alsmede de gronden nabij het gebouw "de Peperklip" zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarvan de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter;*
- b. *ter plaatse van de gronden anders dan genoemd onder a, gelegen langs de Rosestraat, op de spoortunnel, zijn de hierna te noemen bouwwerken toegestaan, waarbij geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 3%:*
  1. *tribunes, waarvan de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter;*
  2. *lichtmasten, vlaggenmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behoudens erfafscheidingen, waarvan de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 meter;*



3. *erfafscheidingen, waarvan de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 meter.*

Tevens zal de in paragraaf 4.4.19 het volgende worden opgenomen.

*“Voorts is voor drie locaties, te weten de gronden gelegen tussen de woonbebouwing aan de Louis Pregerkade en Louis Vorstkade, de gronden nabij het gebouw “de Peperklip” en de gronden aan de Rosestraat en gelegen op de spoortunnel, de bestemming “Sport - Sport- en speelterrein” opgenomen. Het betreft gronden die in gebruik zijn als een sportveld of speelterrein. Voor eerstgenoemde locaties zij beperkte bouw mogelijkheden opgenomen. De bouw mogelijkheden ter plaatse van de locatie aan de Rosestraat zijn ruimer, gezien het bepaalde in paragraaf 4.3.1.3.”*

4. Bebouwingsnormen Woongebied - 1 en 2

Wij stellen u voor om conform hetgeen hiervoor is opgemerkt bij de beantwoording van de zienswijze onder 2 (VRR) de bebouwingsnormen in artikel 21 en 22 aan te passen, in die zin dat de volgende bepalingen worden geschrapt:

*“Deuren, ramen en ventilatieopeningen dienen afsluitbaar te zijn. Het luchtverversingssysteem dient in een woning uitgeschakeld te kunnen worden.”*

Gezien het voorgaande stellen wij tevens voor om de toelichting op de onderdeel aan te passen, in die zin dat de tekst in paragraaf 6.7.4 waarin verwezen wordt naar het opnemen van voornoemde bepalingen in de regels, zal worden geschrapt.

5. Vrijwaringszone-spoor (artikel 32)

In artikel 32.1 is opgenomen dat dat bouwwerken passend in de bestemming “Sport – Sport- en speelterrein” direct zijn toegestaan, maar wel onder de voorwaarde dat het belang van het spoorwegverkeer niet wordt geschaad. Het is niet mogelijk om aan een directe bouwtitel een voorwaarde te koppelen. Daarom stellen wij voor om artikel 32.1 aan te passen door het betreffende zinsdeel te verwijderen. Bouwwerken kunnen op grond van artikel 32.2 en 32.3 door middel van een binnenplanse afwijkingsprocedure vergund worden, waarbij eerst advies ingewonnen moet worden bij de spoorwegbeheerder, teneinde aan te tonen dat de belangen van het spoorwegverkeer niet worden geschaad. De voorgestelde wijziging luidt als volgt:

In artikel 32.1 (vrijwaringszone – spoor) wordt het volgende zinsdeel verwijderd:

*“met dien verstande dat het bouwen van de in de bestemming passende bouwwerken van Sport - Sport- en speelterrein is toegestaan, indien het belang van het spoorwegverkeer niet wordt geschaad en advies van de spoorwegbeheerder is ingewonnen.”*

6. Geluidsgevoelige objecten

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een koppeling met het Besluit hogere waarden. De hogere waarden zijn onder voorwaarden verleend. Bij het bouwen dient aan deze voorwaarden te worden voldaan. Het opnemen van de onderstaande bepaling in de regels is nodig om dit juridisch te borgen.



Wij stellen voor om aan artikel 29 een lid toe te voegen, luidende:

*"Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van Geluidsgevoelige objecten voor zover gelegen binnen een geluidzone, alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeurswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere waarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd."*

Gezien het toegevoegde artikel, stellen wij u tevens voor om het begrip geluidsgevoelige objecten te verklaren en de volgende begripsbepaling toe te voegen:

**"1.36 Geluidsgevoelige objecten**

*Hieronder worden verstaan de in de Wet geluidhinder aangewezen objecten: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.*

**Financiële en juridische consequenties/aspecten**

De planologische ontwikkelingen/ mogelijkheden in dit bestemmingsplan zijn voor de gemeente financieel neutraal te realiseren. De ontwikkellocatie Hefkwartier waarbinnen de realisatie van nieuwbouwwoningen wordt voorzien is overgenomen uit het vorige bestemmingsplan. Voor de ontwikkellocatie is een anterieure overeenkomst afgesloten. Het bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

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

**Bijlagen:**

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan "Kop van Feijenoord";
- Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
- Bijlage 3: ingekomen zienswijzen;
- Bijlage 4: namenlijst ingekomen zienswijzen.





## **Ontwerpbesluit:**

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 augustus 2016  
(raadsvoorstel nr. "Dit vult griffie later in");

gelet op Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

### **besluit:**

1. de zienswijzen met nummer 1.1, 1.3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2, 5.3 en 6 gegrond te verklaren;
2. de zienswijze met nummer 1.2, 2, 3 voor kennisgeving aan te nemen;
3. het bestemmingsplan "NL.IMRO.0599.BP1064KopvFeijenrd-on02 met bijbehorende ondergronden GBKR\_129563, GBKR\_129564, GBKR\_129565, GBKR\_129566, GBKR\_130563, GBKR\_130564, GBKR\_130565, GBKR\_130566, GBKR\_131563, GBKR\_131564, GBKR\_131565, GBKR\_131566, GBKR\_132563, GBKR\_132564, GBKR\_132565 en GBKR\_132566 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

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

De griffier,

De voorzitter,



**Bestemmingsplan Kop van Feijenoord**

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 augustus 2016  
(raadsvoorstel nr. 16bb6228);

gelet op Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

**besluit:**

1. de zienswijzen met nummer 1.1, 1.3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2, 5.3 en 6 gegrond te verklaren;
2. de zienswijze met nummer 1.2, 2, 3 voor kennisgeving aan te nemen;
3. het bestemmingsplan "NL.IMRO.0599.BP1064KopvFeijenrd-on02 met bijbehorende ondergronden GBKR\_129563, GBKR\_129564, GBKR\_129565, GBKR\_129566, GBKR\_130563, GBKR\_130564, GBKR\_130565, GBKR\_130566, GBKR\_131563, GBKR\_131564, GBKR\_131565, GBKR\_131566, GBKR\_132563, GBKR\_132564, GBKR\_132565 en GBKR\_132566 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 oktober 2016.

De griffier,



De voorzitter,

