

11921924

12

Rotterdam, 28 juni 2011.

ONTVANGEN
30 JUNI 2011

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Katendrecht-Pols

GEMEENTERAAD
vergadering van
29 SEP. 2011
Conform Besloten

GEMEENTERAAD
vergadering van
- 8 SEP. 2011
Gesteld in handen van
de commissie voor *F&S*

Aan de Gemeenteraad.

Inleiding

Hierbij bieden wij u ter vaststelling het bestemmingsplan "Katendrecht-Pols" aan. Uitgangspunt voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen te actualiseren, terwijl het anderzijds de bedoeling is nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

Het plangebied wordt – globaal gezien – in het noorden begrensd door de Rijnhaven, in het oosten door de Hillelaan en Maashaven O.z., in het zuiden door de Maashaven en in het westen door de Maashaven, de Maashavenstraat, Veerlaan en Rijnhaven.

Nieuwe ontwikkelingen

Met dit bestemmingsplan beogen wij nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, te weten:

1. in het noordwestelijk deel van het plangebied, ter plaatse van het bedrijf Codrico B.V., is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van een gemengde bestemming met de functies, wonen, kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen;
2. in de noordoost hoek van het plangebied is het Europees Chinees Centrum (ECC) gepland, een handelscentrum ten behoeve van de versterking van culturele, economische en sociale betrekkingen met China; een deel van de locatie wordt direct bestemd, omdat hiervoor reeds bouwvergunning (d.d. 28 juni 2010) is verleend; voor de rest van de locatie is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen;
3. ten zuiden van de Brede Hilledijk is een gemengd programma gedacht, met de nadruk op wonen; tevens is het de bedoeling dat de C-1000 supermarkt, welke nu gevestigd is aan de Hillelaan 77 naar dit gebied verhuist.

Alsnede te agenderen op een nader door het presidium te bepalen tijdstip.

Bewonersparticipatie

Op 13 januari 2011 heeft de deelgemeente Feijenoord een voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd, waarbij burgers en maatschappelijke organisaties kennis konden nemen van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening

Wij stellen u voor geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat:
door middel van (toekomstige) gronduitgiften het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder b, van de Wro niet noodzakelijk is en er geen aanvullende eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder c van de Wro noodzakelijk zijn.

Verantwoording groepsrisico externe veiligheid

Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan (in casu een bestemmingsplan) dient het bevoegd gezag een gemotiveerde afweging te maken tussen de risico's van externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan.

In zijn advies d.d. 10 augustus 2010 heeft de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond voor het plangebied als relevante risicobronnen aangeduid: het bedrijf Codrico (Rijnhaven Z.z.) en het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas.

In verband hiermede heeft de Veiligheidsregio als incidentscenario's gezien:

1. het toxisch scenario (het instantaan falen van een scheepstank met ammoniak)
2. een stofexplosie (risico bij meelopslag).

Ad 1

De Nieuwe Maas is ter plaatse van het plangebied een binnenvaartroute met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (zwarte vaarroute). Het (ontwerp) Basisnet Water schrijft voor dat bij ontwikkelingen binnen 200 meter langs deze vaarwegen het groepsrisico moet worden verantwoord. Katendrecht-Pols ligt evenwel minimaal 445 meter van de vaarroute.

Uit onderzoek van maart 2011 (uitgevoerd door AVIV) blijkt dat de groepsrisicoberekening voor de Rijnhaven resulteert in een groepsrisico voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dat ten minste een factor 10 onder de oriënterende waarde blijft. Dit kleine groepsrisico wordt veroorzaakt door het transport van ammoniak.

Ad 2

Binnen het plangebied (Rijnhaven Z.z.) ligt het meelverwerkende bedrijf Codrico. Het meeltransport geeft kans op stofexplosies. Om na te gaan of een eventuele stofexplosie in het slechtst denkbare geval ook voor de omgeving gevolgen heeft, is hier bij de milieuvergunning een onderzoek naar uitgevoerd. In de milieuvergunning zijn voorschriften ter preventie van stofexplosies opgenomen. Bij naleving van deze voorschriften wordt de kans op een stofexplosie, waarbij effecten naar de omgeving van blijvende aard zullen zijn, als nihil beschouwd.

De veiligheidsregio adviseert teneinde de zelfredzaamheid en mogelijkheden voor de hulpverlening te vergroten :

1. Voor de voorziene nieuwe gebouwen geldt dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen verbeterd kan worden door de gebouwen geschikt te maken om enkele uren in te schuilen ("safe haven" principe). Hiervoor dienen deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar te zijn. In nieuwe gebouwen dient het luchtverversingssysteem uitgeschakeld te kunnen worden.
2. De voorziene ontwikkelingen behoren te voldoen aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening zoals gesteld conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR). Dit behoort ter goedkeuring worden voorgelegd aan de afdeling Brandveiligheid van de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District Zuid.
3. Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezigen personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit.



Hieromtrent merken wij op dat deze aanbevelingen uitvoeringsaspecten betreffen, welke niet in een bestemmingsplan geregeld kunnen worden. De bereikbaarheid van het gebied voor hulpverleningsdiensten is goed. De beschikbaarheid van bluswater is in orde.

Wij stellen u voor het groepsrisico van de bovengenoemde bronnen aanvaardbaar te achten.

Nieuwe geluidgevoelige situaties

Als bijlage in het bestemmingsplan zal worden opgenomen het vastgestelde besluit hogere waarden geluid voor nieuwe geluidgevoelige situaties, zoals dit besluit door directeur Gemeentewerken namens ons college is genomen.

Zienswijzenrapportage

Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Katendrecht-Pols" heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, te weten met ingang van 7 januari t/m 17 februari 2011.

Tezamen met het ontwerpbestemmingsplan hebben de volgende stukken ter inzage gelegen :

1. notitie externe veiligheid, Gemeentewerken, 5 november 2010;
2. aanmeldingsnotitie Katendrecht-Pols, Gemeentewerken, 15 juli 2010;
3. ontwerpbesluit hogere waarden geluid;
4. quickscan flora en fauna , Gemeentewerken, 15 maart 2010;
5. rapport wateronderzoek Katendrecht, Gemeentewerken, 26 mei 2010;
6. akoestisch onderzoek, Gemeentewerken, 14 juli 2010.

Ontvankelijkheid van de zienswijzen

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan leidde tot de indiening van de hierna te noemen schriftelijke zienswijzen. Deze zienswijzen zijn tijdig ontvangen, zodat reclamanten ontvankelijk zijn. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

Schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen van:

1. Lanen en Standhardt Advocaten, namens C-1000 Vastgoed B.V.
2. Reclamant nr. 2 (zie bijlagelijst namen reclamanten)

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

Samenvatting inhoud zienswijzen plus commentaar

1. Lanen en Standhardt Advocaten, namens C-1000 Vastgoed B.V.

1.1

C-1000 is eigenares van het gebouw aan de Hillelaan, waarin de C-1000 supermarkt Groenewegen wordt geëxploiteerd. In het ontwerpbestemmingsplan is de huidige locatie wegbestemd; de supermarkt zou moeten verhuizen naar de zuidzijde van de Pols.

Hoewel C-1000 positief staat tegenover de beoogde verplaatsing, maakt zij ter bewaking van haar belangen bezwaar tegen de verplaatsing zolang nog niet definitief vaststaat dat die verplaatsing financieel en anderszins mogelijk is.



Commentaar

Ontkend wordt dat de huidige supermarkt wegbestemd is. De huidige vestiging aan de Hillelaan 77 is op de plankaart aangeduid met de bestemming "Detailhandel". Dat op deze locatie tevens een wijzigingsbevoegdheid is gelegd, betekent nog geen wegbestemming. Hiervan zou eerst sprake zijn als ter plaatse van de huidige supermarkt een andere bestemming dan "Detailhandel" zou zijn gelegd.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2

Ten behoeve van de 2^e fase van het Europees Chinees Centrum (ECC) is volgens de toelichting (pagina 28/29) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor verandering van de bestemming in "Gemengd-4". Volgens reclamant wordt die bestemming niet genoemd in de regels.

Commentaar

De bestemming "Gemengd-4" is vastgelegd in artikel 16 van de planregels inzake de gebiedsaanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied –2".

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.3

Op de gronden ten behoeve van het ECC wordt maximaal 7.000 m² b.v.o. detailhandel mogelijk gemaakt. Onderdeel daarvan zou een zogenaamde etnische of Chinese supermarkt zijn. De grootte van die supermarkt komt in de regels niet voor.

Commentaar

Het voornemen bestaat om op de gronden voor het ECC bestemd als "Gemengd-2" een supermarkt mogelijk te maken. Reclamant merkt terecht op dat de grootte van de supermarkt niet is vastgelegd. De bedoeling is dat de supermarkt niet groter wordt dan 2.000 m² b.v.o. Het is evenwel niet mogelijk dit in de planregels vast te leggen vanwege Europese regelgeving (Dienstenrichtlijn) welke geïmplementeerd is in artikel 1.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Zie tevens punt 1.4.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.4

Ernstig betwijfeld moet worden of een etnische of Chinese supermarkt vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening een steekhoudende bestemmingsomschrijving is. Het gevaar dreigt dat deze supermarkt niet uitsluitend Chinese producten zal verkopen, doch ook voor algemene detailhandelsdoeleinden kan worden gebruikt. Tevens is het de vraag of de verkoop van uitsluitend Chinese producten door middel van een privaatrechtelijke regeling dwingend kan worden opgelegd, omdat dit mogelijk anderszins strijdig is met de Mededingingswet. Tevens verwijst reclamant naar de sinds kort geïmplementeerde voorschriften ingevolge de Dienstenrichtlijn in het Besluit ruimtelijke ordening.



Commentaar

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is dat er een adequaat voorzieningenniveau is voor de bewoners van het onderhavige plangebied. Het voornemen bestaat om in het kader van het Europees Chinees Centrum (ECC) een supermarkt te realiseren welke zich met haar aanbod voornamelijk richt op een specifieke doelgroep, t.w. de bewoners van Chinese afkomst welke van oudsher woonachtig zijn in Katendrecht en directe omgeving.

Hiermee wordt beoogd dat bedoelde categorie bewoners op een redelijke afstand van de woonlocatie haar dagelijkse inkopen kan doen. Een dergelijke supermarkt zal derhalve goed aanvullend werken op de bestaande algemene supermarkt van C-1000 aan de Hillelaan 77. Van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau zal ons inziens geen sprake zijn. Dit wordt ook aangetoond door het distributie-planologisch onderzoek dat het bureau BRO onlangs heeft uitgevoerd.

Overigens is voor de 1^e fase van het ECC project, waarvan de nieuwe supermarkt deel uitmaakt reeds bouwvergunning (d.d. 28 juni 2010) verleend, na het doorlopen van een procedure ex artikel 19 lid 2 WRO.

Ten aanzien van de geïmplementeerde voorschriften ingevolge de Dienstenrichtlijn in het Besluit ruimtelijke ordening doelt reclamant op artikel 1.1.2 van genoemd Besluit. Op grond van deze regelgeving mogen bestemmingsplannen geen bepalingen bevatten die een ongelijke behandeling van individuele ondernemingen inhouden. Argumenten van concurrentieregulering mogen geen rol spelen bij het stellen van eisen aan de vestiging van bepaalde detailhandelsbranches. Juist om de redenen genoemd door reclamant is in de planregels vermeden om te spreken van een etnische of Chinese supermarkt.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.5

C-1000 wenst de enige supermarkt te blijven in het Polsgebied. Verzocht wordt om in artikel 16 (wro-zone - wijzigingsgebied – 2) te regelen dat een supermarkt is uitgesloten.

Commentaar

Op grond van hetgeen gezegd is onder punt 1.4 over de Dienstenrichtlijn en hetgeen geregeld is in artikel 1.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening, kunnen wij niet tegemoet komen aan het verzoek van reclamante om bij de gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied -2 (artikel 16) te regelen dat een supermarkt is uitgesloten.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Reclamant nr. 2

2.1 Reclamant merkt op dat blijkens de eerste openbare bekendmaking (d.d. 5 januari 2011) het ontwerpbestemmingsplan uitsluitend zou zijn in te zien en niet digitaal beschikbaar zou zijn. Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal beschikbaar te zijn. In dat kader dient een ontwerpbestemmingsplan ook op de landelijke



website www.ruimtelijkeplannen.nl te worden gepubliceerd. Blijkens de bekendmakingen is het ontwerpplan niet op deze landelijke website gepubliceerd.

De correctie d.d. 19 januari 2011 in het weekblad de Echo betreft geen correctie als door reclamant wordt voorgestaan.

Commentaar

In artikel 3.8 lid 1 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, met dien verstande dat de kennisgeving (bedoeld in artikel 3:12 van die wet) tevens in de Staatscourant wordt geplaatst en voorts langs elektronische weg geschiedt, en het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg wordt beschikbaar gesteld.

In het weekblad de Echo (onderdeel Stadskrant) wordt tegenwoordig een verkorte versie van de officiële bekendmaking opgenomen. In de rubriek "Rotterdam bericht", waarin de bekendmakingen van de gemeente Rotterdam worden geplaatst, is aangegeven dat de volledige tekst van de bekendmakingen op de website www.rotterdam.nl beschikbaar is. Tevens is het advies toegevoegd dat ingeval iemand bezwaar wil maken tegen een besluit, hij of zij het volledige bericht op internet moet raadplegen. Op de gemeentelijke website is vermeld dat het onderhavige plan ook beschikbaar is op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het onderhavige plan is derhalve wel degelijk langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Blijkens het feit dat reclamant tijdig een zienswijze heeft ingediend, geeft hij er blijk van niet in zijn belangen te zijn geschaad.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2 Reclamant zegt dat volgens de bekendmakingen uitsluitend schriftelijke zienswijzen kunnen worden ingediend. Dit is in strijd met artikel 3:15 Awb, waarin is geregeld dat zienswijzen zowel mondeling als schriftelijk kunnen worden ingediend. Reclamant had deze zienswijze graag mondeling ingediend, doch dat is hem niet mogelijk gemaakt.

Commentaar

Ontkend wordt dat het niet mogelijk geweest is om mondelinge zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. In de bekendmakingen op de gemeentelijke website is vermeld dat er zowel schriftelijke als mondelinge zienswijzen kunnen worden ingediend. Ten overvloede heeft de Programmamanager Ruimtelijke plannen bij brief van 1 februari 2011 reclamant er over geïnformeerd dat het ontwerpbestemmingsplan tot en met 17 februari 2011 ter inzage ligt en dat reclamant desgewenst een mondelinge zienswijze kan indienen. Van deze mogelijkheid heeft reclamant evenwel geen gebruik gemaakt.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.3 Diverse passages in de toelichting zouden achterhaald zijn.

Commentaar

Reclamant verzuimt om aan te geven om welke passages het gaat; tevens ontbreekt de



motivering van zijn bewering, zodat hierop niet inhoudelijk gereageerd kan worden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.4 Het bedrijf Codrico zou niet positief bestemd mogen worden in het ontwerpbestemmingsplan en zo spoedig mogelijk gesloten moeten worden vanwege stelselmatige geluidoverlast, overschrijding van de voorkeurswaarde geluid en de grenswaarde luchtkwaliteit.

Commentaar

Het bedrijf Codrico is als zodanig bestemd in het ontwerpbestemmingsplan, omdat er geen aanleiding voor verplaatsing van het bedrijf is (waar overigens ook geen geld voor is). Het bedrijf beschikt over de vereiste milieuvergunningen. Hierna wordt eerst de geluidssituatie besproken en daarna ingegaan op luchtkwaliteit.

Uit het geluidonderzoek blijkt dat zolang Codrico gehandhaafd blijft, de geluidbelasting vanwege het industrieterrein Maas-Rijnhaven maximaal 58 dB(A) is op de gronden bestemd voor het Europees Chinees Centrum (ECC) dat in voorbereiding is op de gronden ten noorden van de Brede Hilledijk en ten zuiden van de Rijnhaven Z.z. Bij industrielawaai is de maximaal toegestane geluidbelasting voor woningen en andere gezondheidszorggebouwen 55 dB(A). De hogere geluidbelasting dan 55 dB(A) komt echter slechts voor op de gronden voor de 1^e fase van het ECC waarvoor reeds bouwvergunning (d.d. 28 juni 2010) verleend is. Voor onderwijsgebouwen bedraagt de maximale grenswaarde 60 dB(A). Dergelijke gebouwen zijn toegestaan op de gronden met de bestemming "Maatschappelijk" voor de 2^e fase van het ECC. De noodzakelijke hogere grenswaarden zijn reeds verleend.

De geluidbelasting van het industrieterrein Maas- Rijnhaven op de gronden met de bestemming "Gemengd-1" (gelegen tussen de Brede Hilledijk en Maashaven N.z.) is minder dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Ten aanzien van de klacht van reclamant dat er stelselmatige geluidoverlast zou zijn van het bedrijf Codrico, is advies ingewonnen van de Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond (DCMR). Hieruit blijkt het volgende:

De laatste geregistreerde klacht over geluid dateert van 2007. Met name in 2005 en 2006 waren er enige klachten, welke hebben geleid tot maatregelen. Het totaal aantal klachten over geluid in de laatste 10 jaar is 15; in een enkel geval bleef onduidelijk of Codrico de veroorzaker was.

In nog mindere mate wordt er geklaagd over stof en stank. Het betreft 3 klachten over stof sinds 2005 (de laatste in 2008). Ook zijn er 3 klachten sinds 2004 geregistreerd over stank; de laatste in 2010 over een brandlucht. Het aantal klachten over Codrico is derhalve beperkt.

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat de wettelijke grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zowel bij autonome ontwikkeling als bij autonome ontwikkeling plus planontwikkeling niet worden overschreden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

A 1

Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheden “wro-zone – wijzigingsgebied – 1” (artikel 15) en wro-zone – wijzigingsgebied – 2” (artikel 16) is verzuimd aan te geven in welke gevallen hiervan gebruik mag worden gemaakt, hetgeen in strijd is met de jurisprudentie terzake.

Voorgesteld wordt als randvoorwaarde voor toepassing op te nemen de volgende tekst :
“Van deze bevoegdheid mag slechts gebruik worden gemaakt onder voorwaarde dat de grondeigenaar(s) vooraf met de gemeente Rotterdam schriftelijk overeenstemming heeft (hebben) bereikt over de grondexploitatiekosten (anterieure overeenkomst), indien sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening.”

Voorgesteld wordt dit vast te leggen in het nieuwe artikellid 15.2 resp. 16.2 , zodat een vernummering dient plaats te vinden van het oorspronkelijke artikellid met dit nummer en de hierna volgende.

In artikel 15.4 onder sub b. en 16.4 sub b. kan de zinsnede “door toepassing van het terzake bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening” vervallen, omdat de tekst inzake de wijze van voorbereiding van een planwijziging in bedoeld wetsartikel is vervallen.

A.2

Door middel van wijzigingsbevoegdheid “wro-zone – wijzigingsgebied – 1” kunnen op de gronden met de bestemming “Bedrijven - 3” gelegen langs de Rijnhaven zuidzijde geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd.

De maximale geluidbelasting van wegverkeer op de grenzen van het gebied met de wijzigingsbevoegdheid bedragen 59, 60 en 61 dB . De maximale grenswaarde voor “andere gezondheidszorggebouwen” bedraagt 53 dB, zodat deze functie alleen met een dove gevel kan worden toegepast. Geen dove gevel hoeft te worden toegepast als aangetoond wordt dat aan de normen van de Wet geluidhinder c.q. het verleende hogere waarden besluit wordt voldaan.

Voorgesteld wordt aan artikel 15.3 een sub e. toe te voegen luidende:

“e. andere gezondheidszorggebouwen zijn slechts toegestaan met toepassing van een dove gevel, met dien verstande dat geen dove gevel hoeft te worden toegepast als aangetoond wordt dat aan de normen van de Wet geluidhinder c.q. het verleende hogere waarden besluit wordt voldaan.”

In verband hiermede dient aan de begripsbepalingen (artikel 1) het begrip “andere gezondheidszorggebouwen” te worden toegevoegd, luidende als volgt:

“Andere gezondheidszorggebouwen (als bedoeld in artikel 1.2 Besluit geluidhinder): Medische centra, medische kleuterdagverblijven, poliklinieken, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen.”

Tevens dient aan de begripsbepalingen (artikel 1) te worden toegevoegd het begrip “Besluit geluidhinder”, luidende als volgt:

“Besluit geluidhinder

Het Besluit geluidhinder zoals dit luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.”



A 3

Het bedrijf Codrico B.V. heeft verzocht in de plantoelichting enige aanpassingen te plegen ten aanzien van de status van haar bedrijfspand. De gemeentelijke sector Monumenten heeft dit pand aangeduid in de toelichting als een "beeldbepalend object". Een dergelijke aanduiding heeft echter geen juridische status en is om die reden alleen in de toelichting genoemd, niet in de planregels. Het benoemen van het pand als "beeldbepalend object" legt Codrico derhalve geen beperkingen op.

Nochtans heeft het bedrijf verzocht het pand niet als beeldbepalend te benoemen in de toelichting. Daarop is toegezegd uw raad voor te stellen de volgende tekstdelen weg te laten in de toelichting:

Blz. 19 paragraaf 3.2l.2 "Latensteijn Meelfabriek" "beeldbepalend object";

Blz. 21 paragraaf 4.1. laatste regel "(bijvoorbeeld het Codrico)";

Blz. 24 paragraaf 4.2 tweede bullit "het Codrico-complex".

Voorgesteld wordt de toelichting aldus aan te passen.

A 4

In artikel 16 is bij de functie "bedrijven" vergeten de maximum toelaatbare bedrijfspcategorie te vermelden, i.c. t/m categorie 2.

Voorgesteld wordt dit te herstellen door in het tweede lid onder c. achter het woord bedrijven de volgende tekst op te nemen: "t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels".

A 5

Gebleken is dat ten onrechte de bestemming "Detailhandel" gelegd is op het adres Rijnhaven Z.z nummer 12a alwaar een wijnimport groothandel is gevestigd. Een dergelijk bedrijf valt in categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorend bij het onderhavige bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt de bestemming voor deze locatie te veranderen in "Bedrijf-1", binnen welke bestemming bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

A 6

Verzuimd is op de plankaart bij de gebiedsaanduidingen wro-zone - wijzigingsgebied – 1 resp. 2 in het betreffende aanduidingsvlak het cijfer 1 resp. 2 te plaatsen, zodat onduidelijk is welk vlak betrekking heeft op wijzigingsgebied – 1 resp. 2.

Voorgesteld wordt dit te herstellen door de cijfers 1 en 2 in de aanduidingsvlakken voor beide wijzigingsbevoegdheden, alsmede op de legenda van de plankaart aan te brengen.

A 7

De toelichting (paragraaf 6.4 geluid en 6.7 externe veiligheid) is op ondergeschikte punten tekstueel aangepast.

A 8

Op de plankaart bij gronden met de bestemming "Gemengd - 2" is abusievelijk een maximum bouwhoogte van 60 meter aangegeven in een strook langs de Hillelaan. Deze bouwhoogte was bedoeld voor de meer zuidelijk gelegen gronden van het Europees



Chinees Centrum, bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid "wro-zone –

wijzigingsgebied – 2" (zie punt A 9).

Voorgesteld wordt de planktaart in die zin aan te passen dat de maximum bouwhoogte aanduiding van 60 meter wordt verwijderd.

A 9

In artikel 16.3 sub b. (wro-zone – wijzigingsgebied -2) is de maximum bouwhoogte vastgelegd. Abusievelijk is daarbij niet vermeld dat in een strook van 34 meter diep gemeten uit de bestemmingsgrens langs de Hillelaan de maximum bouwhoogte 60 meter mag zijn. Voorgesteld wordt de tekst als volgt aan te passen:

"b. bebouwing heeft een maximum bouwhoogte van 48 meter en bestaat uit één of meer basementen met één of meer accenten, met dien verstande dat in een strook van 34 meter diep gemeten uit de gebiedsaanduiding langs de Hillelaan een maximum bouwhoogte van 60 meter is toegestaan";

In verband hiermede dient tevens artikel 16.3 sub c. als volgt aangepast te worden:

"c. basementen hebben een maximale bouwhoogte van 18 meter, met dien verstande dat in een strook van 34 meter gemeten uit de gebiedsaanduiding langs de Hillelaan een maximum bouwhoogte van 25 meter is toegestaan".

A 10

Gebleken is dat de maximale geluidbelasting van wegverkeer op de bestemmingsvlek "Gemengd -1" 63 dB bedraagt.

Voor "andere gezondheidszorggebouwen" bedraagt de maximaal te verlenen hogere waarde 53 dB, zodat deze gebouwen uitgevoerd dienen te worden met een dove gevel aan de zijden van de Brede Hilledijk, Hillelaan, Maashaven O.z. en Maashaven N.z. Voorgesteld wordt in artikel 7.2.3 sub b. onder 5 een derde bullit toe te voegen met de volgende tekst:

"andere gezondheidszorggebouwen slechts zijn toegestaan met een dove gevel aan de zijden van de Brede Hilledijk, Hillelaan, Maashaven O.z en Maashaven N.z."

Geen dove gevel hoeft te worden toegepast als aangetoond wordt dat aan de normen van de Wet geluidhinder c.q. het verleende hogere waarden besluit wordt voldaan. Hiertoe aan artikel 7.3 (Afwijken van de bouwregels) toevoegen de volgende tekst:

"7.3.2 dove gevel

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.3. sub b. onder 5 derde bullit indien uit akoestisch onderzoek ten behoeve van het wijzigingsplan / bouwplan blijkt dat door het toepassen van maatregelen de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer (53 dB) niet wordt overschreden."

A 11

Verzuimd is in de artikelen 7 en 8 een afwijkingsbepaling op te nemen voor vergelijkbare bedrijfsactiviteiten als die primair zijn toegestaan.

Voorgesteld wordt aan artikel 7 de volgende tekst toe te voegen:

"7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Afwijking toegestane bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het



bepaalde in artikel 7.4.2 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke – gehoord de

milieudeskundige – daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.”

Voorgesteld wordt aan artikel 8 de volgende tekst toe te voegen:

“8.4 Afwijken van de gebruiksregels

8.4.1 Afwijking toegestane bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.3.2 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

A 12

Voor de gronden met de bestemming “Gemengd – 1” met het kadastrale nummer 8093 was na afloop van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan nog geen anterieure overeenkomst gesloten met een particuliere grondeigenaar. Hoewel er naar wordt gestreefd om dit nog tijdig, d.w.z. voor vaststelling van het bestemmingsplan, te doen, is er veiligheidshalve voor gekozen bedoelde gronden te voorzien van een wijzigingsbevoegdheid.

In verband hiermede dienen deze gronden bestemd te worden overeenkomstig het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. Ten aanzien van de ter plaatse vigerende bestemming geldt het volgende:

Op 16 maart 2005 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland vernietigd voor wat betreft de gronden gelegen tussen de Brede Hilledijk en Maashaven Noordzijde (bestemming “Gemengde Doeleinden I”) van het op 6 november 2003 vastgestelde bestemmingsplan “Katendrecht – Pols”. In verband hiermede is de vigerende bestemming van genoemde gronden de bestemming welke geregeld is in het daarvoor geldende plan, te weten het bestemmingsplan “Katendrecht – Pols” dat op 6 september 1977 is vastgesteld. Dit plan geeft voor bedoelde gronden de bestemming “Bedrijven categorie II” aan, krachtens welke bestemming bedrijven t/m categorie 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten toegelaten zijn.

In verband met het bovenstaande is ons voorstel om de volgende aanpassingen te plegen voor de gronden met het kadastrale nummer 8093 welke in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan de bestemming “Gemengd – 1” hebben gekregen:

Plankaart (verbeelding)

De bestemming “Gemengd – 1” voor wat betreft het kadastrale perceel 8093 vervangen door de bestemming “Bedrijf – 2” (binnen welke bestemming bedrijven t/m categorie 3 zijn toegestaan).

Bedoelde gronden (kadastraal 8093) tevens voorzien van de aanduiding “maximum bouwhoogte 8 meter”, alsmede van de aanduiding wijzigingsbevoegdheid “wro-zone – wijzigingsgebied – 3”.

Het renvooi van de plankaart aanvullen met de aanduiding “wro-zone - wijzigingsgebied – 3”.



Planregels

Een nieuw artikel 17 invoegen en de het bestaande artikel 17 en volgende artikelen vernummeren. Het nieuwe artikel 17 komt als volgt te luiden:

“Artikel 17 wro-zone – wijzigingsgebied – 3

17.1 Wijzigingsbevoegdheid

Ter plaatse van de aanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied – 3” kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming “Bedrijf – 2” wijzigen in de bestemming “Gemengd - 1”, als bedoeld in artikel 7 van deze regels.

17.2 Voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid

Voorwaarde voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is dat de grondeigenaar(s) vooraf met de gemeente Rotterdam schriftelijk overeenstemming heeft (hebben) bereikt over de grondexploitatiekosten (anterieure overeenkomst) indien sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening.

17.3 Voorlopig bouw- en gebruiksverbod

Bouwen c.q. gebruik overeenkomstig het wijzigingsplan is slechts toegestaan op basis van een in werking getreden wijzigingsplan.

17.4 Procedure

Alvorens een wijzigingsplan vast te stellen, bieden burgemeester en wethouders belanghebbenden de gelegenheid zienswijzen tegen het ontwerp wijzigingsplan aan hun college kenbaar te maken.”

A 13

Ten aanzien van de gronden met de bestemming “Gemengd – 1” en “Verkeer – Wegverkeer” met het kadastrale nummer 8296 welke bij de politie in gebruik zijn, is abusievelijk aangenomen dat deze gemeente-eigendom zijn. Dit blijkt evenwel niet het geval te zijn. Aangezien voor dit terrein geen anterieure overeenkomst is gesloten, is het noodzakelijk voor deze gronden een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. In verband hiermede dienen deze gronden bestemd te worden overeenkomstig het ter plaatse vigerende bestemmingsplan, i.c. met de bestemming “Bijzondere Doeleinden”, welke bestemming thans op basis van de landelijke standaard vergelijkbare bestemmingsplannen aangeduid dient te worden als “Maatschappelijk”.

In verband met het bovenstaande is ons voorstel om de volgende aanpassingen te plegen voor de gronden met het kadastrale nummer 8296 welke in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan de bestemming “Gemengd – 1” en “Verkeer – Wegverkeer” hebben gekregen.

Plankaart (verbeelding)

De bestemmingen “Gemengd – 1” en “Verkeer – Wegverkeer” voor wat betreft het kadastrale perceel 8296 vervangen door de bestemming “Maatschappelijk”.

De aanduiding “maatschappelijk” verwijderen van de plankaart en het renvooi van de plankaart.

Bedoelde gronden (kadastraal 8296) tevens voorzien van de aanduiding “maximum bouwhoogte 15 meter”, alsmede van de aanduiding wijzigingsbevoegdheid “wro-zone –



wijzigingsgebied – 4”.

Het renvooi van de plankaart aanvullen met de aanduiding
“wro-zone - wijzigingsgebied – 4”.

Planregels

Een nieuw artikel 18 invoegen en de het bestaande artikel 18 en volgende artikelen
vernummeren. Het nieuwe artikel 18 komt als volgt te luiden:

“Artikel 18 wro-zone – wijzigingsgebied – 4.

18.1 Wijzigingsbevoegdheid

Ter plaatse van de aanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied – 4” kunnen burgemeester
en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming
“Maatschappelijk” wijzigen in de bestemmingen “Gemengd - 1”, “Verkeer – Wegverkeer”
en “Waterstaat – Waterkering”, als bedoeld in resp. de artikelen 7, 11 en 14 van deze
regels.

18.2 Voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid

Voorwaarde voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is dat de grondeigenaar(s)
vooraf met de gemeente Rotterdam schriftelijk overeenstemming heeft (hebben) bereikt
over de grondexploitatiekosten (anterieure overeenkomst) indien sprake is van een
bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening.

18.3 Voorlopig bouw- en gebruiksverbod

Bouwen c.q. gebruik overeenkomstig het wijzigingsplan is slechts toegestaan op basis
van een in werking getreden wijzigingsplan.

18.4 Procedure

Alvorens een wijzigingsplan vast te stellen, bieden burgemeester en wethouders
belanghebbenden de gelegenheid zienswijzen tegen het ontwerp wijzigingsplan aan hun
college kenbaar te maken.”

A 14

Op de gronden met de bestemming “Gemengd – 1” is door middel van twee
bouwgrenzen een strook grond aangegeven die vrij van bebouwing dient te blijven. In
feite betreft het een zichtlijn in het verlengde van de doorsteken welke ten noorden
hiervan zijn gelegen. Bij nader inzien wordt er de voorkeur aan gegeven de gronden
tussen beide bouwgrenzen de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” te geven, zodat
de bouwgrenzen kunnen vervallen.

Voorgesteld wordt de plankaart op deze wijze aan te passen.

Voorstel:

Samenvattend stellen wij u voor:

- I. de zienswijzen van reclamanten in behandeling te nemen;
- II. alle zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals
in het voorstel is aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
- IV het groepsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas en
van het bedrijf Codrico aanvaardbaar te achten;
- V geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening
vast te stellen;

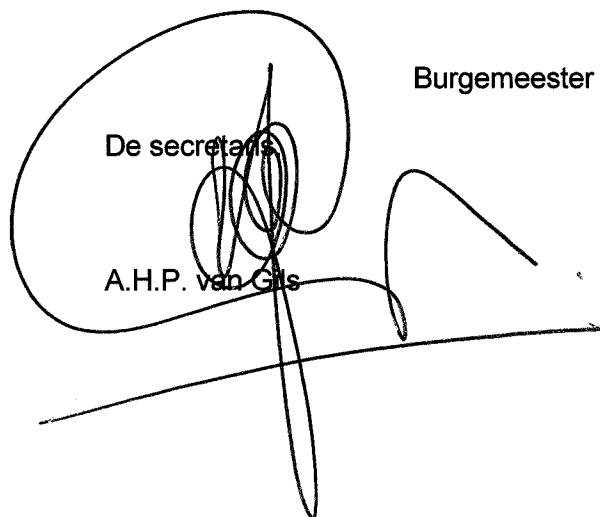


VI. het bestemmingsplan "Katendrecht-Pols" vast te stellen, met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen.

Op grond van artikel 3 van de Referendumverordening melden wij dat dit te nemen raadsbesluit onderwerp van een referendum kan zijn.

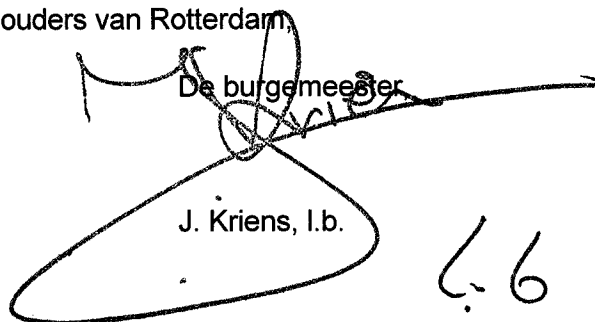
Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

De secretaris
A.H.P. van Gils



Burgemeester en Wethouders van Rotterdam

De burgemeester
J. Kriens, l.b.



66

Bijlagen:

Ontwerpbestemmingsplan + bijlage.
Uitsnede plankaart Achmea en politielocatie.
Lijst van namen en adressen van de reclamanten.



Registratienummer dienst: 11/2782
Behandelaar: R. Meijer, 010 - 4895211

raadsvergadering van:
raadsstuk

pagina 14

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 juni 2011;
(raadsvoorstel nr. 11/2782);

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan "Katendrecht-Pols" met ingang van 7 januari t/m 17 februari 2011 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat naar aanleiding hiervan reclamanten nummers 1 en 2 hun zienswijzen kenbaar hebben gemaakt;

dat alle zienswijzen tijdig zijn ingekomen;

dat de zienswijzen van reclamanten samengevat zijn weergegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders;

dat hij de motivering van het college, vermeld in hun voorstel, welke dient te leiden tot het ongegrond verklaren van alle zienswijzen tot de zijne maakt;

dat hij instemt met het voorstel van het college om het groepsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas en van het bedrijf Codrico aanvaardbaar te achten;

dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen welke voortvloeien uit de ambtshalve voorstellen, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

dat hij de motivering van het college dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vastgesteld behoeft te worden, tot de zijne maakt ;

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

Besluit:

- I. de zienswijzen van reclamanten in behandeling te nemen;
- II. alle zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals aangegeven in het voorstel van het college, om de daarbij genoemde redenen;
- IV het groepsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas en van het bedrijf Codrico aanvaardbaar te achten;
- V geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- VI. het bestemmingsplan "Katendrecht-Pols" in elektronische en papieren vorm vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0599.BP1007KatendrPols, met gebruikmaking van de ondergrond GBKR nummers 129565, 129564, 130565, 130564, 131565, 131564 en met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, regels en toelichting.



Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van dd-mm-jjjj

De griffier,

De voorzitter,

J.G.A. Paans

A. Aboutaleb



De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 juni 2011;
(raadsvoorstel nr. 11/2782);

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan "Katendrecht-Pols" met ingang van 7 januari t/m 17 februari 2011 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat naar aanleiding hiervan reclamanten nummers 1 en 2 hun zienswijzen kenbaar hebben gemaakt;

dat alle zienswijzen tijdig zijn ingekomen;

dat de zienswijzen van reclamanten samengevat zijn weergegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders;

dat hij de motivering van het college, vermeld in hun voorstel, welke dient te leiden tot het ongegrond verklaren van alle zienswijzen tot de zijne maakt;

dat hij instemt met het voorstel van het college om het groepsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas en van het bedrijf Codrico aanvaardbaar te achten;

dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen welke voortvloeien uit de ambtshalve voorstellen, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

dat hij de motivering van het college dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vastgesteld hoeft te worden, tot de zijne maakt ;



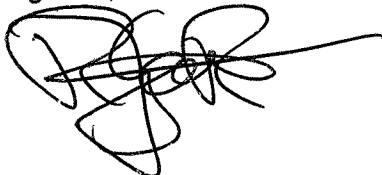
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

- I. de zienswijzen van reclamanten in behandeling te nemen;
- II. alle zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals aangegeven in het voorstel van het college, om de daarbij genoemde redenen;
- IV het groepsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas en van het bedrijf Codrico aanvaardbaar te achten;
- V geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- VI. het bestemmingsplan "Katendrecht-Pols" in elektronische en papieren vorm vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0599.BP1007KatendrPols, met gebruikmaking van de ondergrond GBKR nummers 129565, 129564, 130565, 130564, 131565, 131564 en met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, regels en toelichting.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 september 2011.

De griffier,



De voorzitter,

