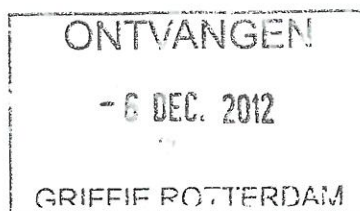
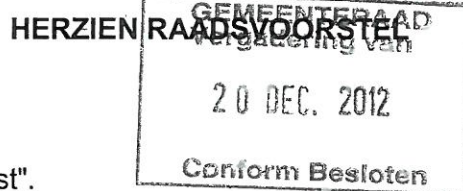


Rotterdam, 4 december 2012.



MGR382g



**Onderwerp:**

Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordwest".

Aan de Gemeenteraad.

Hierbij bieden wij u het herziene voorstel aan tot vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordwest".

**Ter toelichting**

Tijdens de hoorzitting op 21 november 2012 van uw subcommissie bestemmingsplannen over het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordwest" (12gr2923) zijn vragen gesteld over het gebruik van een terrein ten noorden van de Lyonstraat 41 voor zowel parkeer- als expeditiedoeleinden.

Bij besluit van 29 juni 2010 is aan Mezem Convenience Food een vergunning verleend voor het gebruik van het pand Lyonstraat 41 als feestzaal. Reclamant Bovero B.V. heeft tegen deze vergunning beroep ingesteld bij de rechtbank in Rotterdam. In deze zaak is nog geen uitspraak gedaan.

Bij nader inzien is ons college van mening dat het niet gewenst is vergunningen die niet onherroepelijk zijn en waarover geprocedeerd wordt alvast in een bestemmingsplan op te nemen als ware sprake van een bestaande situatie. Dit levert zeker in dit geval een ongewenste doorkruising op van de procedure bij de rechtbank. Er is bovendien een vrij grote kans dat de vergunning geen stand zal houden. De rechtbank heeft twijfels geuit over de beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen voor de feestzaal, nu het terrein op grond van een erfdienstbaarheid tevens door Bovero B.V. gebruikt mag worden voor laden- en lossen. Mocht de rechtbank de vergunning vernietigen, dan maakt het bestemmingsplan een feestzaal mogelijk die niet langer is vergund. Het bestemmingsplan zal op dit punt bij een rechter dan ook niet de eindstreep halen. Mocht de rechtbank de vergunning in stand laten, dan is de feestzaal legaal, ook al is deze niet opgenomen in het bestemmingsplan. Uiteraard zal deze dan bij de volgende actualisering van het bestemmingsplan worden meegenomen.

Van belang is voorts dat bij de vergunningverlening is uitgegaan van 10 parkeerplaatsen op het perceel. Een eventuele regeling in het bestemmingsplan, waarbij deze parkeermogelijkheid ongedaan gemaakt zou worden, getuigt niet van zorgvuldigheid en bovendien moet in dat geval rekening worden gehouden met een schadeclaim van de vergunninghouder/eigenaar.



Registratienummer dienst: 12/1064  
Behandelaar: G.J. de Jong, 010-489.73.94

raadsvergadering van:  
raadsstuk 0000

dd-mm-jjjj  
pagina 1

KOPIE

Gezien het voorgaande stellen wij u voor het gebruik van het pand aan de Lyonstraat 41 als feestzaal uit het vast te stellen bestemmingsplan te halen en de zienswijze van Bovero B.V. en Electro Cirkel B.V. geheel buiten behandeling te laten. Dit geldt ook voor zienswijze 1.1 van de Ondernemersvereniging. Dit is het nu voorliggende raadsvoorstel verwerkt.

Overigens ligt de feestzaal ten oosten van de Matlingeweg, op een deel van het bedrijventerrein waar de parkeerdruk relatief laag is. Dat in het raadsvoorstel wordt voorgesteld parkeervoorzieningen mogelijk te maken in de bestemming "Groen" komt voort uit het feit dat in het gebied ten zuidwesten van de Matlingeweg de parkeerdruk over het algemeen zeer hoog is. Om deze reden heeft ons college u voorgesteld zienswijze 1.3 gegrond te verklaren.

### **Inleiding**

Dit bestemmingsplan maakt deel uit van het programma ter actualisering van de Rotterdamse bestemmingsplannen. Het doel van het opstellen van dit bestemmingsplan is om het plangebied voor een periode van 10 jaar van een actueel planologisch kader te voorzien.

### **Plangebied**

Het plangebied wordt – globaal gezien - in het noorden begrensd door het noordelijke gedeelte van de Oost-Abtspolder (DOP-NOAB), in het oosten door de Delftse Schie en in het zuiden en westen door de gemeentegrens met Schiedam.

### **Bestemmingsplanregeling**

In het bestemmingsplan is de bestaande situatie van het bedrijventerrein vastgelegd. Er is geen sprake van een wijziging van het bedrijventerrein ten opzichte van de geldende situatie. Het bestemmingsplan is daarmee niet kaderstellend voor vervolgbesluiten. In de bedrijvenlijst, behorende bij dit bestemmingsplan, zijn m.e.r.-plichtige bedrijven uitgesloten. Voor de toelating van m.e.r.-plichtige activiteiten is een wijzigingsbevoegdheid in de planregels opgenomen.

### ***Milieucategorisering bedrijven***

In het bestemmingsplan worden bedrijven met activiteiten met een maximale milieucategorie van 4.2 toegestaan. Om de mogelijke hinder van het bedrijventerrein voor omwonenden te beperken zijn aan de randen van het bedrijventerrein de toegestane bedrijfsactiviteiten beperkt tot een lagere milieucategorie.

### ***Invloed Rotterdam – The Hague Airport***

Het bedrijventerrein ligt pal onder de aanvliegroute van luchthaven Rotterdam-The Hague Airport. In het bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte van bebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bepaald op basis van een zo min mogelijke verstoring van de radar- en communicatieapparatuur (met ontheffing kan hiervan worden afgeweken). Tevens zijn in verband met de externe veiligheid kwetsbare objecten in het plangebied uitgesloten.



### **Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro**

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat:

- het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd door middel van (toekomstige) gronduitgiften;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder b, van de Wro niet noodzakelijk is;
- er geen aanvullende eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder c van de Wro noodzakelijk zijn.

### **Duurzaamheid**

In de plantoelichting van het bestemmingsplan is nader ingegaan op de duurzaamheidsaspecten van dit gebied.

*De 'opgave' voor duurzaamheid/milieu aan het begin van het planproces (vanuit o.m. de stedelijke ambities);*

- \*Het groener maken van de stad: de bestaande groenstructuur op het bedrijventerrein heeft een groenbestemming gekregen;
- \*Het verminderen van geluidsoverlast en het bevorderen van schone lucht: Ondanks dat het nieuwe bestemmingsplan conserverend is, kan wel gesteld worden dat het plan tegemoet komt aan de wens voor het verminderen van geluidsoverlast. In dit geval betreft het de mogelijke (geluids)overlast van bedrijven richting de (woon)omgeving;
- \*Het bevorderen duurzame mobiliteit: de (directe) fietsverbinding tussen bedrijventerrein Noordwest en Rotterdam wordt verbeterd;
- \*Het voorbereiden op de gevolgen van klimaatverandering: het bedrijventerrein is recent opgehoogd en heeft een nieuw rioolstelsel gekregen;
- \*De (al veel eerder gemaakte) keuze om de beschikbare ruimte onder de aanlegroute voor Rotterdam-The Hague Airport (die voor geen enkele andere functie geschikt is) te gebruiken voor bedrijfshuisvesting bundelt daarmee als het ware verschillende soorten milieubelasting op een plek zodanig dat de (woon)omgeving er zo min mogelijk last van heeft. Draagt tevens bij aan de compacte stad en de vermindering ruimtebeslag op de groene omgeving.

*Een motivatie van de belangrijke dilemma's en keuzes in relatie tot de opgave;*

De potentiële overlast zal naar verwachting verminderen doordat de maximaal toegestane milieucategorieën voor de bedrijven in het plangebied worden gelimiteerd tot milieucategorie 4.2. De aard van de in het gebied aanwezige bedrijvigheid verandert als gevolg hiervan niet direct. Wel wordt de vestiging van zwaardere bedrijven voorkomen, waardoor toename van overlast van het bedrijventerrein richting de (woon)omgeving eerder zal uitblijven. Dit is een bewuste keuze.

*Elementen die aandachtspunt zijn voor het vervolg (bijvoorbeeld voor marktpartijen).*

- \*Maatregelen op het terrein van duurzaam bouwen (bijv. duurzame bouwmaterialen, groene daken).
- \*Maatregelen op het terrein van duurzaam energiegebruik (verbeteren energie-efficiëntie).



## **Economie**

Voor een ondernemer zijn goede bereikbaarheid (ligging nabij uitvalswegen en luchthaven), adequate fysieke werklocatie en gezond en aantrekkelijk woonklimaat de belangrijkste vestigingsfactoren.

*Kwantitatieve bijdrage aan de Rotterdamse economie:*

Het plan zorgt voor het behoud van het bestaande bedrijventerrein voor bedrijven, die niet gemengd kunnen worden met wonen.

*Kwalitatieve bijdrage aan de Rotterdamse economie:*

In het plan wordt vastgelegd, dat nieuwe bedrijfswoningen zijn uitgesloten. Dit heeft een positief effect op het vestigingsklimaat van het bedrijventerrein, omdat het toestaan van bedrijfswoningen de mogelijkheden voor de bedrijven beperkt. Ook de aanwezigheid van detailhandel is beperkt door het uitsluitend toestaan van de thans gevestigde detailhandel en geen nieuwe toe te laten.

Door op het bedrijventerrein Noordwest de maximale milieucategorie vast te leggen voor bedrijven met milieucategorie 4.2 kunnen nieuwe woningen in de omgeving van het bedrijventerrein worden ontwikkeld. Dat komt ten goede aan het vestigingsklimaat van de bedrijven. Op het bedrijventerrein Noordwest bevinden zich momenteel geen bedrijven in een hogere milieucategorie dan 4.2. De exclusiviteit voor de bedrijven is de goede ligging nabij uitvalswegen en de luchthaven.

## **Verantwoording groepsrisico externe veiligheid**

In en nabij het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig: vliegverkeer Rotterdam-The Hague Airport, transport gevaarlijke stoffen over A13, binnenstedelijke LPG-route, Inrichtingen binnen en buiten het plangebied.

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het groepsrisico is als gevolg van het transport gevaarlijke stoffen over A13, binnenstedelijke LPG-route, inrichtingen binnen en buiten het plangebied kleiner dan 0,3 maal de oriënterende waarde en vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

In de huidige situatie wordt vanwege het vliegverkeer de oriënterende waarde met maximaal een factor 10 bij tien letale slachtoffers en met maximaal een factor 2 bij honderd slachtoffers overschreden.

Het bevoegd gezag van de gemeente Rotterdam acht de overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico externe veiligheid van maximaal 10 maal de oriënterende waarde (met 100 dodelijke slachtoffers) aanvaardbaar.

Dit groepsrisico is te verantwoorden gelet op het gegeven dat als gevolg van het bestemmingsplan het groepsrisico niet verandert en dat vliegtuigongevallen of ongevallen met LPG beheersbaar worden geacht door de hulpverleningsdiensten. Het groepsrisico past binnen het beleid van de gemeente Rotterdam. Het groepsrisico geeft geen beperkingen voor de ruimtelijke ontwikkelingen in dit bestemmingsplan.

## **Inspraak en vooroverleg**

Op 21 juni 2012 is een informatieavond in het kader van het bestemmingsplan georganiseerd. De resultaten van het wettelijk voorgeschreven overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening zijn aan hoofdstuk 10 van de plantoelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

## **Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordwest" heeft van 25 mei 2012 tot en met 5 juli 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.



## Reclamanten

De volgende reclamanten hebben hun zienswijzen naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan:

1. Ondernemersvereniging NoordWest, Spuistraat 10, 3087 BS Rotterdam;
2. Bovero Plafonds & Systeemwanden, Lyonstraat 43, 3004 EH Rotterdam;
3. Electro Cirkel B.V., Lyonstraat 29, 3004 EH Rotterdam;
4. D.A. Cleton (Cleton & Com) namens NSI N.V., NSI Kantoren B.V., Vastned Industrial B.V. en Fundament Fonds B.V., Postbus 23377, 3001 KJ Rotterdam;
5. Hoogheemraadschap van Delfland, Postbus 3061, 2601 DB Delft.

Samenvatting en beantwoording van de schriftelijke zienswijzen:

### 1. Ondernemersvereniging NoordWest, Spuistraat 10, 3087 BS Rotterdam

#### 1.1 Feestzaal Lyonstraat 41

Reclamant is van mening dat wanneer de gemeente een vergunning verleent voor een feestzaal op hun bedrijventerrein, de gemeente tevens dient te zorgen dat de ondernemers op het bedrijventerrein geen last zullen ondervinden van de gevolgen van de feestzaal.

Reclamant vreest namelijk dat de ondernemers de dupe zullen worden van eventuele misdragingen (vandalisme e.d.) van feestgangers, vanwege het ontbreken van voldoende toezicht en handhaving gedurende de toekomstige feesten (avond- en nachturen).

#### Reactie en conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze buiten behandeling te laten. Ambtshalve wordt voorgesteld de aanduiding "horeca" van de gronden van Lyonstraat 41 te schrappen, omdat de verleende omgevingsvergunning voor de feestzaal nog niet onherroepelijk is. Het is ongewenst om deze situatie op voorhand in het bestemmingsplan op te nemen, als ware het een bestaande situatie.

#### 1.2 Parkmanagement

Reclamant pleit ervoor dat in het bestemmingsplan aspecten die van belang zijn voor het functioneren van parkmanagement op het bedrijventerrein worden opgenomen, zodat voorzieningen als ondergrondse containers, milieustraten, glasvezelkabelnetwerk en duurzame energie (bv. zonnepanelen) kunnen worden gerealiseerd.

#### Reactie

a) Wij danken reclamant voor de getoonde betrokkenheid bij het bedrijventerrein. Wij staan positief tegenover het mogelijk maken van extra voorzieningen ten behoeve van onder andere de afvalvoorziening van de bedrijven op het bedrijventerrein. Voorgesteld wordt om de door reclamant gewenste milieustraat mogelijk te maken in het plangebied. In aansluiting hierop wordt tevens voorgesteld de inhoudsmaat van de containers en de term "huisvuil" uit de planregels van de bestemmingen "Groen", "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Verkeer-Wegverkeer" te schrappen, zodat flexibeler met de aanleg van de afvalvoorzieningen voor de bedrijven kan worden omgegaan.



b) Wij willen reclamant er opmerkzaam op maken dat de andere door reclamant gewenste voorzieningen in het bestemmingsplan mogelijk zijn. Binnen de bestemmingen "Groen", "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Verkeer-Verkeersweg" is het bijvoorbeeld mogelijk om glasvezelkabels aan te leggen. Ook het plaatsen van zonnepanelen op gebouwen wordt niet uitgesloten in de planregels, maar hangt af van onder andere de draagkracht van een dak of het wel of niet mogelijk is.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deel 1.2a van deze zienswijze gegrond en deel 1.2b van deze zienswijze ongegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen.

**Planregels:** aan de bestemmingen "Groen", "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Verkeer-Wegverkeer" toe te voegen dat een milieustraat mogelijk is.

De inhoudsmaat van de containers (10 m<sup>3</sup>) en de term "huisvuil" uit de bouwregels van de bestemmingen "Groen", "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Verkeer-Wegverkeer" te schrappen.

#### 1.3 Extra parkeergelegenheid

Reclamant stelt dat het bedrijventerrein kampt met hevige parkeerdruk (met name het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied) en stelt daarom voor om meer parkeermogelijkheden te creëren.

#### Reactie

Bij besluit van 7 december 2005 hebben wij het Integraal Plan Buitenruimte Bedrijventerrein Rotterdam Noordwest vastgesteld. In dit beleidsplan voor de buitenruimte staat vermeld dat bedrijven het parkeren op eigen terrein dienen op te lossen. Wij delen de mening van reclamant dat het bedrijventerrein thans kampt met parkeerdruk. In het najaar van 2012 zal daarom worden gestart met het onderzoeken van oplossingen voor het parkeerprobleem. In dit proces zal reclamant ook worden betrokken.

Om meer mogelijkheden te creëren voor het realiseren van parkeergelegenheid wordt voorgesteld om in de bestemming "Groen" parkeervoorzieningen op te nemen. Uitgangspunt blijft echter het eerder genoemde buitenruimtebeleid voor het bedrijventerrein, maar indien noodzakelijk kan hiermee zonder procedure extra parkeergelegenheid worden gecreëerd in de groenbestemming.

#### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen door de planregels als volgt aan te passen:

**Planregels:** bestemming "Groen": parkeervoorzieningen toevoegen

## **2. Bovero B.V., Lyonstraat 43, 3004 EH Rotterdam**

Het bedrijfspand van reclamant grenst aan het pand, dat in het ontwerpbestemmingsplan een horecabestemming (Lyonstraat 41) heeft gekregen en is beoogd als feestzaal te worden gebruikt.



## 2.1 Feestzalenbeleid

Reclamant is van mening dat de omgevingsvergunning voor een feestzaal onterecht op basis van het feestzalenbeleid is verleend.

### Reactie en conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze buiten behandeling te laten. Ambtshalve wordt voorgesteld de aanduiding "horeca" van de gronden van Lyonstraat 41 te schrappen, omdat de verleende omgevingsvergunning voor de feestzaal nog niet onherroepelijk is. Het is ongewenst om deze situatie op voorhand in het bestemmingsplan op te nemen, als ware het een bestaande situatie.

## 2.2 Parkeergelegenheid op eigen terrein van de feestzaal

Reclamant heeft vastgesteld dat op het terrein van de feestzaalexploitant vijftien parkeerplaatsen aanwezig zijn. Dit aantal parkeerplaatsen strookt volgens hem niet met het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein dat volgens de Rotterdamse parkeernorm voor een feestzaal aanwezig zou moeten zijn.

### Reactie en conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze buiten behandeling te laten. Ambtshalve wordt voorgesteld de aanduiding "horeca" van de gronden van Lyonstraat 41 te schrappen, omdat de verleende omgevingsvergunning voor de feestzaal nog niet onherroepelijk is. Het is ongewenst om deze situatie op voorhand in het bestemmingsplan op te nemen, als ware het een bestaande situatie.

## 2.3 Bereikbaarheid expeditieruimte

Reclamant geeft aan dat het terrein ten noorden van de feestzaal op basis van erfdienstbaarheid door hem wordt gebruikt voor laden en lossen (circa 10 tot 15 keer per week). Hij werpt daarmee tegen dat dit gedeelte kan worden gebruikt als parkeergelegenheid voor de feestzaal, aangezien de geparkeerde auto's de toegangsweg tot zijn expeditieruimte zullen verhinderen.

### Reactie en conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze buiten behandeling te laten. Ambtshalve wordt voorgesteld de aanduiding "horeca" van de gronden van Lyonstraat 41 te schrappen, omdat de verleende omgevingsvergunning voor de feestzaal nog niet onherroepelijk is. Het is ongewenst om deze situatie op voorhand in het bestemmingsplan op te nemen, als ware het een bestaande situatie.

## 2.4 Parkeergelegenheid voor bezoekers en overlast geparkeerde auto's

Reclamant stelt dat vanwege het gebrek aan parkeerplaatsen op eigen terrein de bezoekers van feesten ook naar de zijstraten (en de eigen terreinen van de verschillende bedrijven) zullen moeten uitwijken voor het parkeren van hun auto's. Reclamant is van mening dat de geparkeerde auto's overlastgevend zullen zijn voor omliggende bedrijven, aangezien deze ook tijdens feesten in bedrijf zullen zijn.



#### Reactie en conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze buiten behandeling te laten. Ambtshalve wordt voorgesteld de aanduiding "horeca" van de gronden van Lyonstraat 41 te schrappen, omdat de verleende omgevingsvergunning voor de feestzaal nog niet onherroepelijk is. Het is ongewenst om deze situatie op voorhand in het bestemmingsplan op te nemen, als ware het een bestaande situatie.

#### 2.5 Externe veiligheid

Reclamant geeft aan dat het pand Lyonstraat 41 deels binnen de 10<sup>-6</sup>-risicocontour van Rotterdam-The Hague Airport is gelegen. Een feestzaal is een beperkt kwetsbaar object. Reclamant acht het niet juist dat met een bouwkundige voorziening wordt getracht de overschrijding van een norm te ondervangen.

#### Reactie en conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze buiten behandeling te laten. Ambtshalve wordt voorgesteld de aanduiding "horeca" van de gronden van Lyonstraat 41 te schrappen, omdat de verleende omgevingsvergunning voor de feestzaal nog niet onherroepelijk is. Het is ongewenst om deze situatie op voorhand in het bestemmingsplan op te nemen, als ware het een bestaande situatie.

#### 2.6 Handhaving van de openbare orde

Reclamant is van mening dat tijdens feesten met grote groepen het niet is te voorkomen dat ongeregeligheden zullen ontstaan, zoals drankgebruik buiten het pand, vandalisme, wildplassen en afval, die zullen leiden tot overlast voor reclamant.

#### Reactie en conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze buiten behandeling te laten. Ambtshalve wordt voorgesteld de aanduiding "horeca" van de gronden van Lyonstraat 41 te schrappen, omdat de verleende omgevingsvergunning voor de feestzaal nog niet onherroepelijk is. Het is ongewenst om deze situatie op voorhand in het bestemmingsplan op te nemen, als ware het een bestaande situatie.

#### 2.7 Geluids- en stankoverlast

Reclamant vreest voor geluids- en stankoverlast als gevolg van de feestzaal.

#### Reactie en conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze buiten behandeling te laten. Ambtshalve wordt voorgesteld de aanduiding "horeca" van de gronden van Lyonstraat 41 te schrappen, omdat de verleende omgevingsvergunning voor de feestzaal nog niet onherroepelijk is. Het is ongewenst om deze situatie op voorhand in het bestemmingsplan op te nemen, als ware het een bestaande situatie.

### **3. Electro Cirkel B.V., Lyonstraat 29, 3004 EH Rotterdam**

Wij verwijzen u voor de behandeling van deze zienswijze naar de behandeling van de zienswijze van reclamant 2. De zienswijze van reclamant 3 is namelijk identiek aan de zienswijze van reclamant 2, met dien verstande dat reclamant 3 zich in zijn zienswijze heeft beperkt tot het noemen van dezelfde thema's, maar deze thema's niet nader inhoudelijk heeft onderbouwd.



### Reactie en conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze buiten behandeling te laten. Ambtshalve wordt voorgesteld de aanduiding "horeca" van de gronden van Lyonstraat 41 te schrappen, omdat de verleende omgevingsvergunning voor de feestzaal nog niet onherroepelijk is. Het is ongewenst om deze situatie op voorhand in het bestemmingsplan op te nemen, als ware het een bestaande situatie.

## **4. D.A. Cleton (Cleton & Com) namens NSI Kantoren B.V., Vastned Industrial B.V. en Fundament Fonds B.V., Postbus 23377, 3001 KJ Rotterdam.**

### **4.1 Kantoorfunctie Vareseweg 85 en Vareseweg 105-109**

Reclamant wenst dat in het bestemmingsplan de huidige oppervlakten van de ruimten die als kantoor worden gebruikt in de panden aan de Vareseweg 85 en 105-109 worden toegestaan. Deze panden zijn reeds jarenlang als kantoor in gebruik en de oppervlakten overschrijden met respectievelijk 5.022 m<sup>2</sup> en 7.415 m<sup>2</sup> de maximale oppervlakte, zoals opgenomen in artikel 6.4.1 van de planregels.

### Reactie

In artikel 6, lid 4, onder 1, van de planregels is bepaald dat "bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50% van het bruto vloeroppervlak innemen, met een maximum van 1.500 m<sup>2</sup>". De oppervlakten aan kantoorruimte die in de panden van reclamant in gebruik zijn overschrijden deze toegestane oppervlakte inderdaad. Navraag wijst uit dat deze panden in het verleden vergund zijn als kantoor. Voorgesteld wordt om voor deze panden af te wijken van de algemene regel ten aanzien van kantoren op het bedrijventerrein en de panden met een maatbestemming op te nemen.

### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

**Planregels:** kantoorfunctie op adressen Vareseweg 85 (5.022 m<sup>2</sup>), 105-109 (7.415 m<sup>2</sup>) toestaan.

**Verbeelding:** functieaanduiding "kantoor (k)" binnen de bestemming "Bedrijventerrein" voor de panden aan de Vareseweg 85 en Vareseweg 105-109 (zie bijlage 4).

### **4.2 Bouwhoogte Vareseweg 85 en Vareseweg 105-109**

Reclamanten wensen dat de juiste bouwhoogte van de panden aan de Vareseweg 85 en 105-109 op de verbeelding wordt aangegeven. Het pand aan de Vareseweg 85 heeft een bouwhoogte van meer dan 12 meter en het pand aan de Vareseweg 105-109 heeft een bouwhoogte van respectievelijk 23 meter en 16 meter.

### Reactie

De maximale bouwhoogten van de panden van reclamant zijn abusievelijk niet juist op de verbeelding vermeld. Voorgesteld wordt de maximale bouwhoogte voor de adressen Vareseweg 85 en Vareseweg 105-109 op de verbeelding te wijzigen naar de juiste bouwhoogten.



### Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

**Verbeelding:** de bouwhoogte van het pand aan de Vareseweg 85 aan te passen naar aanpassen naar de genoemde maten.

Vareseweg 105-109: Gebouw met bouwhoogte van 23 meter en 16 meter.

Vareseweg 85: Gebouw met bouwhoogte van gedeeltelijk 20 meter.

### 4.3 Zendmast(en) Cairostraat 2-4

a) Reclamant geeft aan dat de bestaande solitaire zendmast op zijn gronden niet op de verbeelding staat aangegeven. In de planregels is wel een verwijzing opgenomen.

Reclamant ziet graag dat de koppeling tussen de planregels en de verbeelding wordt gelegd. Dit zou ook opgaan voor andere zendmasten in het plangebied.

b) Tevens uit hij de wens om meer dan één zendmast mogelijk te maken op zijn gronden aan de Cairostraat 2-4.

### Reactie

Wij danken reclamant voor het opmerken van de discrepantie tussen de planregels en de verbeelding ten aanzien van zendinstallaties. Voorgesteld wordt de functieaanduiding "antenne-installatie (sba-ai)" voor de zendmast alsnog op de verbeelding aan te geven op de gronden aan de Cairostraat 2-4. Voorgesteld wordt de staat van bedrijfsactiviteiten aan te passen en de zendinstallaties (sbi-code 642) te schrappen.

De andere zendmasten in het plangebied, die door reclamant worden aangegeven, betreffen zendvoorzieningen op gebouwen en geen solitaire zendmast, zoals bij reclamant het geval is. Deze zendvoorzieningen met een maximale hoogte van 5 meter op gebouwen worden in artikel 19, lid 2 van de planregels met een ontheffing mogelijk gemaakt of zijn vergunningsvrij en hoeven dus niet apart op de verbeelding te worden aangegeven.

b) Ten aanzien van de wens tot het plaatsen van meerdere zendmasten op dit adres wordt voorgesteld hiermee niet in te stemmen. Vanwege de ligging van het plangebied pal onder de aanvliegroute van Rotterdam-The Hague Airport is een maximale bouwhoogte van 15 meter opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zodat de radar- en communicatieapparatuur van de Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) zo min mogelijk worden verstoord. Om die reden zullen extra zendmasten niet direct mogelijk worden gemaakt op de gronden van reclamant, maar wordt voorgesteld om in de planregels een ontheffing voor het plaatsen van extra zendmasten op te nemen.

### Conclusie

Wij stellen u voor deel 4.3a van deze zienswijze gegrond en deel 4.3b van deze zienswijze ongegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen.

**Verbeelding:** de functieaanduiding "antenne-installatie (sba-ai)" opnemen voor het adres Cairostraat 2-4 (zie bijlage 5).

**Planregels:** ontheffing voor extra zendmasten ter plaatse van Cairostraat 2-4 opnemen in artikel 6.3 en zendinstallaties (sbi-code 642) te schrappen uit de staat van bedrijfsactiviteiten.



## **5. Hoogheemraadschap van Delfland, Postbus 3061, 2601 DB Delft**

### **5.1 Instemming met het plan**

Reclamante betuigt haar instemming met het bestemmingsplan. Volgens haar is aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding invulling gegeven.

### **Reactie**

Wij hebben met waardering kennisgenomen van deze zienswijze.

### **Conclusie**

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



## **VOORGESTELDE AANPASSINGEN naar aanleiding van de ZIENSWIJZEN VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "BEDRIJVENTERREIN NOORDWEST"**

### **PLANREGELS**

- 1.2a Wij stellen u voor in de bestemmingen "Groen", "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Verkeer-Wegverkeer" een milieustraat mogelijk te maken.

Wij stellen u tevens voor de inhoudsmaat van de containers ( $10 \text{ m}^3$ ) en de term "huisvuil" uit de bouwregels van de bestemmingen "Groen", "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Verkeer-Wegverkeer" te schrappen.

- 1.3 Wij stellen u voor in de bestemming "Groen" de mogelijkheid voor het realiseren van parkeerplaatsen op te nemen.
- 4.1 Wij stellen u voor in artikel "Bedrijventerrein" het volgende lid op te nemen kantoorfunctie op adressen Vareseweg 85 ( $5.022 \text{ m}^2$ ), 105-109 ( $7.415 \text{ m}^2$ ) toestaan.
- 4.3a Wij stellen u voor een ontheffing voor extra zendmasten ter plaatse van Cairostraat 2-4 op te nemen in artikel 6.3 van de planregels.
- 4.3a Wij stellen u voor de staat van bedrijfsactiviteiten aan te passen en de zendinstallaties (sbi-code 642) te schrappen.

### **VERBEELDING (papier en digitaal)**

- 4.1 Wij stellen u voor voor de panden aan de Vareseweg 85 en Vareseweg 105-109 een functieaanduiding "kantoor" binnen de bestemming "Bedrijventerrein" op te nemen.
- 4.2 Wij stellen u voor de bouwhoogte van de panden op de adressen Vareseweg 85 en Vareseweg 105-109 aan te passen.
- 4.3a Wij stellen u voor de functieaanduiding "antenne-installatie (sba-ai)" voor de gronden aan de Cairostraat 2-4 op te nemen op de verbeelding.



## VOORGESTELDE AMBTSHALVE AANPASSINGEN VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "BEDRIJVENTERREIN NOORDWEST"

### PLANTOELICHTING

- A1 Wij stellen u voor vanwege onze vaststelling van de nieuwe Horecanota op 5 juli 2012 de volgende tekst met betrekking tot het nieuwe horecabeleid op te nemen in paragraaf 2.3.4 van de plantoelichting:

Horecanota Rotterdam 2012-2016 (26 juli 2012):

*Vastgesteld op 3 juli 2012 door College van burgemeester en wethouders.*

#### Doel

Centraal in de horecanota 2012-2016 staat het stimuleren van goede initiatieven, het bij elkaar brengen van vraag en aanbod, het vooraf bieden van duidelijke richtlijnen, het beperkt sturen door vergunningverlening en gebiedsgerichte aanpak en het normeren door toezicht en handhaving.

#### Visie

Vanuit de markt- en leefbaarheidsanalyse op horeca, de uitkomsten van de evaluatie van de vorige horecanota en de stedelijke ambities is de visie op de horeca als volgt geformuleerd: 'bruisende, aantrekkelijke stad met ruimte voor initiatieven van ondernemers'. Deze visie is nader uitgewerkt in een drietal ambities:

- \*kwaliteitshoreca: het creëren van een aantrekkelijk en bruisend horeca-aanbod dat aansluit op de zakelijke markt, de wensen van de bezoekers en de bewoners;
- \*dynamisch ondernemerschap: het stimuleren van nieuwe initiatieven;
- \*horeca en leefbaarheid in balans: de samenwerking tussen ondernemers en overheid versterken waardoor een veilig uitgaansklimaat gecreëerd wordt zonder overlast voor omwonenden. "High trust, High penalty" is een belangrijks uitgangspunt.

#### *Bedrijventerreinen/industriegebieden/havengebied*

Een bedrijventerrein is een gebied dat in eerste instantie bedoeld is voor de vestiging van commerciële bedrijven. De inrichting van het gebied is aangepast aan de wensen van aanwezige bedrijven. Industriegebieden liggen vaak aan grote verkeersaders. Veelal richt de horeca op bedrijventerreinen zich op de zakelijke markt. Bedrijventerreinen lenen zich daarnaast goed voor de vestiging van feestzalen. De panden zijn groot, over het algemeen makkelijk te bereiken en er zijn veelal voldoende parkeerplekken beschikbaar. Doordat er geen omwonenden zijn, is overlast beperkt. Nachthoreca is minder gewenst op dit soort afgelegen plekken aangezien toezicht hierdoor lastig te bewerkstelligen is en openbare orde en veiligheid niet makkelijk te waarborgen.

- A2 Wij stellen u de passages ten aanzien van het adres Lyonstraat 41 in de volgende paragrafen van de plantoelichting aan te passen:  
Toevoegen aan paragraaf 2.3.5: "De omgevingsvergunning was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk".  
Schrappen in paragraaf 4.2.7: "Lyonstraat 41".



## PLANREGELS

- A3 Wij stellen u voor de adressen Cairostraat 83, Cairostraat 93 en Cairostraat 111 (inclusief terras) toe te voegen aan planregel 6.1.e.
- A4 Wij stellen u voor het adres "Lyonstraat 41" uit artikel 6.1, onder e, van de planregels te schrappen.

## VERBEELDING (papier en digitaal)

- A5 Wij stellen u voor de aanduiding "horeca" van de gronden van het pand Lyonstraat 41 te schrappen.
- A6 Abusievelijk is de functieaanduiding "horeca (h)" niet op het panden Cairostraat 83 en Cairostraat 111 gezet. Wij stellen u voor de functieaanduiding alsnog voor deze panden op te nemen op de verbeelding (zie bijlage 7).
- A7 Wij stellen u voor de geluidszones rond het luchtvaartterrein Rotterdam The Hague Airport" (conform het Aanwijzingsbesluit 2010) op te nemen op de verbeelding.



### Voorstel:

Samenvattend stellen wij u voor

1. de zienswijzen onder 1.1, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 en 3 buiten behandeling te laten;
2. de zienswijze onder 5 voor kennisgeving aan te nemen;
3. de zienswijzen onder 1.2a, 1.3, 4.1, 4.2 en 4.3a gegrond te verklaren;
4. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
5. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordwest", NL.IMRO.0599.BP1027BedrvnterNW met bijbehorende ondergronden GBKR\_123570,GBKR\_123571,GBKR\_124569,GBKR\_124570,GBKR\_124571,GBKR\_125569,GBKR\_125570 en GBKR\_125571 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. 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.

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:

1. Ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordwest";
2. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan;
3. Ingekomen zienswijzen;
4. Voorgestelde aanpassing verbeelding 1;
5. Voorgestelde aanpassing verbeelding 2;
6. Voorgestelde aanpassing verbeelding 3.



Registratienummer dienst: 12/1064  
Behandelaar: G.J. de Jong, 010-489.73.94

raadsvergadering van:  
raadsstuk 0000

dd-mm-jjjj  
pagina 15

## Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam, -

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 december 2012;  
(raadsvoorstel nr. 12/1349);

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

### **besluit:**

1. de zienswijzen onder 1.1, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 en 3 buiten behandeling te laten;
2. de zienswijze onder 5 voor kennisgeving aan te nemen;
3. de zienswijzen onder 1.2a, 1.3, 4.1, 4.2 en 4.3a gegrond te verklaren;
4. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
5. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordwest", NL.IMRO.0599.BP1027BedrvnterNW met bijbehorende ondergronden GBKR\_123570, GBKR\_123571, GBKR\_124569, GBKR\_124570, GBKR\_124571, GBKR\_125569, GBKR\_125570 en GBKR\_125571 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. geen exploitatieplan vast te stellen.

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

De griffier,

De voorzitter,



10c (herzien)



De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 december 2012;  
(raadsvoorstel nr. 12/1349);

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

**besluit:**

1. de zienswijzen onder 1.1, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 en 3 buiten behandeling te laten;
2. de zienswijze onder 5 voor kennisgeving aan te nemen;
3. de zienswijzen onder 1.2a, 1.3, 4.1, 4.2 en 4.3a gegrond te verklaren;
4. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
5. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordwest", NL.IMRO.0599.BP1027BedrvnterNW met bijbehorende ondergronden GBKR\_123570, GBKR\_123571, GBKR\_124569, GBKR\_124570, GBKR\_124571, GBKR\_125569, GBKR\_125570 en GBKR\_125571 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 december 2012.

De griffier,

De voorzitter,



Registratienummer dienst: 12/1064  
Behandelaar: G.J. de Jong, 010-489.73.94

raadsvergadering van:  
raadsstuk 2012-3829

20-12-2012  
pagina 16