

Rotterdam, 16 april 2019.

19bb17423

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
(HERZIEN) raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 'IJsselmonde Noord'.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen 1.2, 2.1 en 3.7 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen 1.1, 2.4, 2.5, 2.6, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 3.1, 3.3, 3.6 en 5 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen 2.2, 2.3, 2.7, 2.8, 3.2, 3.4, 3.5 en 4 ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "IJsselmonde Noord", NL.IMRO.0599.BP1078IJsselmNoord-on01 met bijbehorende ondergrond BGT_13256200, BGT_13256300, BGT_13256400, BGT_13356200, BGT_13356300, BGT_13356400, BGT_13356500, BGT_13456300 en BGT_13456400 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Op grond van artikel 14 van de Verordening inspraak, burgerinitiatief en referenda Rotterdam 2014 melden wij u dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan onderwerp van een referendum kan zijn.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan krijgt het gebied een actueel planologisch kader. De vorm van het kader voldoet aan de landelijke technische eisen.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:			
▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

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

Geen.



Toelichting:

Aanleiding herzien raadsvoorstel

De aanleiding voor de herziening van het raadsvoorstel is de nieuwe trainingsaccommodatie van Feyenoord. Voor de trainingsaccommodatie (inmiddels gerealiseerd) is een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend. In het ontwerpbestemmingsplan zijn echter nog de (beperkte) bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Voorgesteld wordt om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen, zodanig dat de trainingsaccommodatie binnen de bouwmogelijkheden past. Zie bij 'Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan' onder A2.

Aanleiding

Op 18 april 2017 hebben wij besloten tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en het voeren van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het concept ontwerpbestemmingsplan "IJsselmonde Noord".

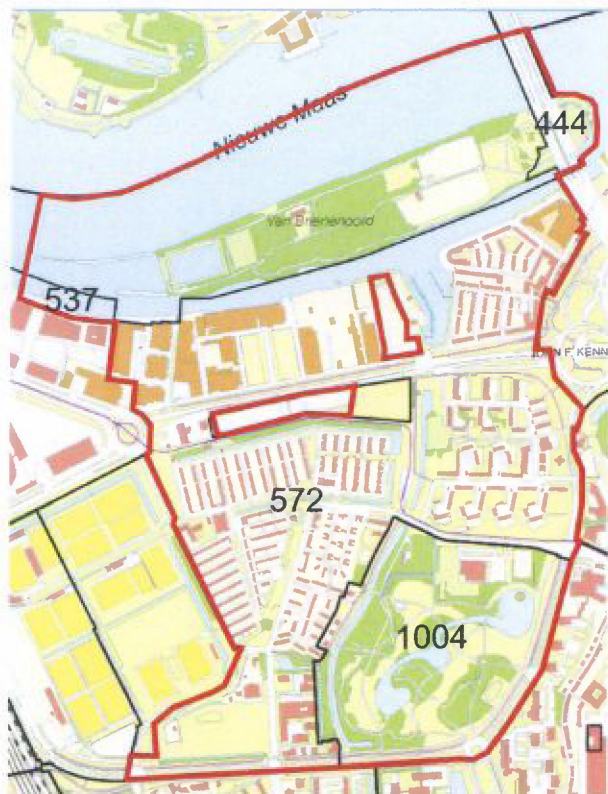
Het thans nog geldende bestemmingsplan Zomerland-Sportdorp is aan vernieuwing toe. Ook liggen binnen het plangebied van IJsselmonde Noord twee gebieden zonder bestemmingsplan: het eiland Van Brienenoord en het oostelijk deel van de Noorderhelling. Park de Twee Heuvels is aan het plangebied toegevoegd om de woningbouwlocaties aan de noordkant en de vergroting van de waterpartij ruimtelijk mogelijk te maken.

Het opstellen van het bestemmingsplan gebeurt in het kader van het meerjarenprogramma voor de actualisering van bestemmingsplannen.

Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplangebied van IJsselmonde Noord bestaat uit de woongebieden Sportdorp, Zomerland en Klein Zomerland, de groengebieden Park de Twee Heuvels en het eiland Van Brienenoord, en het bedrijventerrein Stadionweg. De noordgrens van het bestemmingsplan ligt in het midden van de Nieuwe Maas. Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door de Veranda, de Stadiondriehoek en Sportpark Varkenoord. De Olympiaweg vormt de zuidgrens van het plangebied. En het plangebied wordt in het oosten begrensd door de Adriaan Volkerlaan en IJsselmondseplein/A16. Bij de begrenzing van het plangebied (zie hieronder) en de wijze van bestemmen is optimaal afgestemd met de ontwikkeling Feyenoord City.





Ontwikkelingen

Het nieuwe bestemmingsplan legt de planologische situatie van het vorige bestemmingsplan vast. Het plan biedt, net als het vorige, vooral voor gemengde bebouwing diverse gebruiksmogelijkheden en daarmee ruimte voor veranderingen. Daarnaast worden de volgende ontwikkelingen voorzien:

1. Woningbouw noordrand Park de Twee Heuvels:

Op 15 december 2016 is door de gemeenteraad met een amendement besloten het Masterplan Sportcampus Rotterdam en Park de Twee Heuvels gewijzigd vast te stellen. Het Masterplan voorziet na wijziging in twee woningbouwlocaties tussen Park de Twee Heuvels en de Dwarsdijk, aan weerszijden van het zwembad. In het bestemmingsplan IJsselmonde-Centrum is de westelijke locatie voor een groot deel bestemd als gemeentewerf. De oostelijke locatie heeft thans voor een deel de bestemming verblijfsgebied, het betreft een voormalig terrein van de NAM. Op 1 februari 2018 is in de gemeenteraad een motie aangenomen om de begrenzing van de twee woongebieden niet buiten de grenzen van de oorspronkelijke bebouwing te leggen. De twee woningbouwlocaties zijn conform deze motie in het bestemmingsplan opgenomen, en hebben de globale bestemming Woongebied gekregen. Op de twee woningbouwlocaties samen zijn maximaal 32 woningen mogelijk gemaakt. Het betreft grondgebonden woningen, die maximaal vier bouwlagen mogen hebben. Waar de woningen binnen de globale bestemming worden gerealiseerd en hoe de gebieden verder worden ingericht ligt nog niet vast. De bestemming Woongebied maakt naast woningen ook tuinen, verblijfsgebied en groen mogelijk. Zo wordt flexibiliteit geboden bij de inrichting van deze gebieden.

2. Herinrichting Park de Twee Heuvels:

Park de Twee Heuvels wordt heringericht. Binnen het park is de vergroting van de centrale waterpartij een van de middelen om een extra impuls te geven aan



attractiewaarde, recreatieve waarde en belevingswaarde. Omdat bovendien de waterkwaliteit met deze ingreep fors verbetert, nemen ook de ecologische waarden toe. De waterpartij, inclusief de toekomstige vergroting daarvan, heeft de bestemming Water -1 gekregen.

Er zal een centrale parkroute worden gerealiseerd die de Sportcampus, het Park de Twee Heuvels, het Eiland van Brienenoord, de rivieroever en de Stadiondriehoek met elkaar verbindt. De centrale parkroute sluit aan op de omliggende fietsinfrastructuur zoals stedelijke knooppuntenroutes en de wijken. Het park heeft de bestemming Groen gekregen, een flexibele bestemming waarbinnen de herinrichting en de realisatie van de centrale parkroute mogelijk is.

3. Getijdenpark Eiland van Brienenoord:

Als onderdeel van het programma Rivieroevers Rotterdam en het regionale programma Rivier als Getijdenpark wordt mogelijk, samen met het Wereld Natuur Fonds, het Getijdenpark Polder De Esch & Eiland van Brienenoord ontwikkeld. Het Eiland van Brienenoord is binnen het plangebied van IJsselmonde Noord gelegen. Omdat er voor het eiland en het betreffende deel van de rivier nu geen bestemmingsplan geldt is het nu mogelijk om hier een getijdenpark te realiseren. Als wordt gekozen voor de aanleg van het getijdenpark ontstaat een andere verdeling tussen land en water.

Aan de westkant van het eiland liggen twee dammen in de rivier. Het plan voor het getijdenpark voorziet erin dat de waterbodem in het gebied tussen de dammen wordt opgehoogd (deels land worden), zodat hier natuurvriendelijke oevers met getijdenwerking ontstaan. In het bestemmingsplan is dit gebied bestemd als Groen. Ook het bouwdok aan de westkant van het eiland, nu een waterpartij zonder verbinding met de rivier, is bestemd als Groen. Op andere delen van het eiland kunnen gronden worden afgegraven zodat ook hier natuurvriendelijke oevers ontstaan. Binnen de bestemming Groen is ook water mogelijk, maar binnen de bestemming Water geen groen. Door de bestemming Groen ruim te nemen wordt er in het bestemmingsplan voor gezorgd dat een ontwikkeling als getijdenpark mogelijk blijft.

Er komt mogelijk een tweede brug naar het eiland. De huidige brug wordt mogelijk naar het westen verplaatst. Voor deze twee bruggen wordt op de verbeelding géén functieaanduiding 'brug' opgenomen. In de regels van de bestemming Water - 2 is opgenomen dat in het Zuiddiepje bruggen naar het Eiland van Brienenoord zijn toegestaan.

4. Woningonttrekking Bovenstraat 165:

De Rijksweg A16 is onderdeel van het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Langs de Basisnet routes is de 10⁻⁶-plaatsgebonden risicocontour berekend. Voor bestaande kwetsbare objecten binnen de risicocontour wordt door Rijkswaterstaat een saneringstraject uitgevoerd. De woning op het adres Bovenstraat 165 ligt voor een deel binnen de 10⁻⁶-plaatsgebonden risicocontour, Rijkswaterstaat heeft dit pand inmiddels verworven. Het pand mag daarom in het nieuwe bestemmingsplan niet langer als woning worden bestemd. Daarom heeft het pand een mix van beperkt kwetsbare bestemmingen gekregen.

Verantwoording groepsrisico externe veiligheid / Milieu

Aan de normen voor externe veiligheid wordt voldaan (nu Bovendijk 165 niet langer een woonbestemming heeft, zie bij Ontwikkelingen). Het bestemmingsplan



IJsselmonde Noord zorgt niet voor een toename van het groepsrisico. Er is sprake van een laag groepsrisico (minder dan 0,3 maal de oriëntatiewaarde) vanaf een aantal risicobronnen, en van een hoog groepsrisico door het LPG-tankstation Stadionweg 48. De enige manier om dit hoge groepsrisico te verkleinen is in dit geval het verkleinen van de ondergrondse LPG voorraadtank. Bij een 40 m³ voorraadtank is sprake van hoog groepsrisico: 3,2 maal de oriëntatiewaarde. Bij een 20 m³ tank is groepsrisico veel lager: 0,18 maal de oriëntatiewaarde. Een dergelijke maatregel valt echter buiten de scope van het bestemmingsplan. Omdat het groepsrisico niet toeneemt, en het hoge groepsrisico niet door dit bestemmingsplan kan worden verkleind, wordt het groepsrisico in het kader van dit bestemmingsplan als verantwoord gezien.

Luchtkwaliteit en bodemkwaliteit vormen eveneens geen belemmering voor het bestemmingsplan. Op de locaties van de voorgenomen, en middels dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte, woningbouw aan de noordkant van Park de Twee Heuvels zijn geen beschermde natuurwaarden aanwezig. Door deze ontwikkeling wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden, zodat geen ontheffing van deze wet nodig is. Bij ruimtelijke ontwikkelingen die binnen een bestaande bestemming vallen, zoals sloop en nieuwbouw van woningen, renovaties of het herinrichting, dient voorafgaand nog flora- en faunaonderzoek te worden uitgevoerd. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat een ontheffing (indien nodig) niet zal kunnen worden verkregen. Het bestemmingsplan is daarom aanvaardbaar vanuit het oogpunt van de Wet natuurbescherming.

In het bestemmingsplan is een uitbreiding (met circa 3.400 m²) van de waterpartij in Park de Twee Heuvels opgenomen. Dit extra oppervlaktewater kan worden gebruikt als compensatie voor de toevoeging van verhard oppervlak in hetzelfde peilgebied. Voor de woningbouwlocaties aan de noordkant van het park is circa 510 m² oppervlaktewater als watercompensatie nodig, de rest kan worden ingezet voor ontwikkelingen buiten het plangebied. Door de aanleg van het getijdenpark op het Eiland van Brienenoord ontstaat er per saldo meer waterbergend vermogen in geval van een hoge waterstand in de rivier, deze toename kan later als compensatie worden gebruikt bij het nieuwe stadion van Feyenoord. Het nieuwe stadion is voor een deel in/boven de rivier voorzien, waardoor het waterbergend vermogen afneemt.

Nieuwe geluidsgevoelige situaties

Het bestemmingsplan kent 3 locaties waar nieuwbouw van woningen mogelijk is, en 5 locaties waar de begane grond van een gebouw omgezet kan worden naar woningen. Voor de locaties 1, 2 en 4 t/m 7 moeten hogere waarden worden vastgesteld. De locaties 3 t/m 5 kunnen alleen worden omgezet naar woningen als een dove gevel wordt toegepast (vanwege de geluidsbelasting vanaf de A16). Uit het geluidsonderzoek blijkt dat alle woningen op alle locaties over een of meerdere geluidsluwe gevels kunnen beschikken (zoals het gemeentelijk beleid voorschrijft), behalve bij locatie 4. Locatie 4 (de begane grond van een flatgebouw) kan alleen worden omgezet naar woningen als met maatregelen voor een geluidsluwe gevel wordt gezorgd. Het besluit tot vaststellen van hogere waarden voor deze nieuwe geluidsgevoelige situaties in het bestemmingsplan IJsselmonde Noord, dat door directeur Stedelijke Inrichting namens ons college is genomen, zal als bijlage in het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.



Participatie

Op 29 oktober 2018, in de periode van terinzagelegging, is een informatieavond gehouden. Op deze avond kon iedereen vragen stellen over het ontwerpbestemmingsplan. De aanwezige ambtenaren hebben de belangstellenden geïnformeerd.

Advisering Gebiedscommissie gebied

De gebiedscommissie gebied IJsselmonde heeft d.d. 11 december 2018 een positief advies op het ontwerpbestemmingsplan uitgebracht (zie bijlage 3). De Gebiedscommissie plaatst daarbij de opmerking dat een aantal leden niet tevreden is over het participatietraject dat doorlopen is met betrekking tot de woningbouw in het Park Twee Heuvels, en de terugkoppeling aan bewoners hieromtrent. Tevens vraagt de gebiedscommissie aandacht voor blijvend goede bereikbaarheid van de bedrijven aan het Zuiddiepje.

Reactie op het advies van de gebiedscommissie

Het participatietraject waar de Gebiedscommissie op doelt, heeft geen betrekking op het bestemmingsplan, dat zijn eigen met voldoende rechtswaarborgen omklede participatieprocedure heeft, zodat hier niet op in kan worden gegaan. Ons college onderschrijft het belang van een blijvende goede bereikbaarheid van de bedrijven aan het Zuiddiepje per binnenvaartschip. Dit mag blijken uit de reacties op de zienswijzen van reclamanten 2 en 3.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 5 oktober 2018 tot en met 15 november 2018 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vijf zienswijzen ingekomen afkomstig van de volgende reclamanten:

1. College van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;
2. Lexence Advocaten en Notarissen namens Van der Kamp Betonmortel, Caron beton (Cementbouw);
3. Dekker Landschapsontwikkeling;
4. Poelman van den Broek Advocaten namens Dornick BV;
5. De Kreek Watersportvereniging.

De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.



1 College van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

1.1 Woningbouw in het park “De Twee Heuvels” (fase 3)

De Wet natuurbescherming (Wnb) heeft tot doel gebieden met hoge natuurwaarden en bijzondere planten diersoorten te beschermen. Reclamant is in de meeste gevallen bevoegd gezag voor de vergunningverlening in het kader van de Wnb. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is de vergunningverlening vaak pas aan de orde nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Reclamant vindt het van belang dat het bestemmingsplan al voldoende inzicht geeft in de mogelijke effecten op natuurwaarden en plant- en diersoorten. Zo wordt, volgens reclamant, voorkomen dat een bestemmingsplan ruimtelijke ontwikkelingen toelaat die in strijd zijn met de Wnb en dus alsnog niet gerealiseerd zouden kunnen worden.

Volgens reclamant kan op grond van voorliggend ontwerpbestemmingsplan niet beoordeeld worden of voor de woningbouw aan de noordkant van het park een ontheffing van de Wnb nodig is, en of deze kan worden verleend.

Reactie:

De gemeente onderschrijft dat een bestemmingsplan inzicht moet bieden in de effecten, die ontwikkelingen die met dat bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, kunnen hebben op natuurwaarden en beschermde soorten. De twee woningbouwlocaties aan de noordkant van het park “De Twee Heuvels” (fase 3) worden mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan IJsselmonde Noord. Dit bestemmingsplan moet antwoord geven op de vragen of er ter plaatse van de twee bestemmingen Woongebied beschermde soorten aanwezig zijn, en zo ja of er een ontheffing kan worden verkregen voor het overtreden van de Wnb. Gebleken is dat eerder ecologisch onderzoek deze vraag niet goed kon beantwoorden. Er werd daarin onvoldoende gericht ingegaan op de locaties waar de woningbouw mogelijk is gemaakt, zodat er onduidelijkheid bleef bestaan over het wel of niet aanwezig zijn van beschermde soorten ter plaatse van de woonbestemmingen. Er is daarom in opdracht van de gemeente een nieuw ecologisch onderzoek verricht dat gericht kijkt naar de natuurwaarden ter plaatse van de twee woonbestemmingen in het park: “Ecologisch vooronderzoek in het kader van de Wnb en Verordening Ruimte, Plangebied: Bouwkavels, Park De Twee Heuvels, Rotterdam” d.d. 12-02-2019.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, als volgt:

Toelichting

- In paragraaf **6.8.3 Soortbescherming** wordt de tekst van sub-paragraaf “Aanvullend onderzoek Park de Twee Heuvels” verwijderd.



- De tekst van paragraaf **6.8.4 Ontwikkelingen** die betrekking heeft op de woningbouw in het park wordt vervangen door de volgende tekst:

“Het bestemmingsplan maakt nieuwbouw van woningen mogelijk op twee locaties aan de noordkant van het park De Twee Heuvels. Als er op deze locaties beschermde soorten aanwezig zijn moet bij het bestemmingsplan aannemelijk worden gemaakt dat in de bouwplanfase voor het verstoren van deze soorten een ontheffing van de Wet natuurbescherming zal kunnen worden verkregen. Om vast te kunnen stellen of dit het geval is heeft er ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Dit ecologisch vooronderzoek is als bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Hieruit blijkt dat de woningbouwlocaties (hierna het onderzoeksgebied) ongeschikt zijn als vaste rust- en verblijfplaats voor vogels met jaarrond beschermde nesten in gebouwen en bomen. Het onderzoeksgebied is wel geschikt als niet essentieel functioneel leefgebied (foerageergebied) voor roofvogels, maar daarvoor zijn in de omgeving ruim voldoende vergelijkbare alternatieven aanwezig. Het onderzoeksgebied is potentieel geschikt voor soorten met niet jaarrond beschermde nesten en algemene vogels. Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Potentieel geschikte voortplantingsplaatsen, en vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn in de huidige bebouwing op de westelijke woonbestemming aanwezig. Maar er zijn thans geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Voor vleermuizen geschikte bomen met holten en spleten ontbreken in het onderzoeksgebied. Potentieel essentieel foerageergebied van vleermuizen is binnen het onderzoeksgebied afwezig, in de omgeving zijn ruim voldoende vergelijkbare alternatieven voorhanden. Vliegroutes zijn mogelijk aanwezig langs de randen van het park, deze opgaande structuren zullen behouden blijven. Aanwezigheid van verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van overige habitatrichtlijnsoorten zijn in het onderzoeksgebied redelijkerwijs uit te sluiten. Het onderzoeksgebied is enkel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Zuid-Holland een vrijstelling geldt. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is op basis van het bovenstaande niet nodig.”

Bijlage 8

- Het rapport dat als bijlage 8 bij de toelichting is gevoegd: “Aanvullend ecologisch onderzoek Park de Twee Heuvels” d.d. 6 april 2018, wordt vervangen door het rapport “Ecologisch vooronderzoek in het kader van de Wnb en Verordening Ruimte, Plangebied: Bouwkavels, Park De Twee Heuvels, Rotterdam” d.d. 12 februari 2019.

1.2. De herinrichting van het park “De Twee Heuvels” (fase 1 en 2)

In casu gaat het om de herinrichting van het park “De Twee Heuvels” (fase 1 en 2). Volgens reclamant kan op grond van voorliggend ontwerpbestemmingsplan niet beoordeeld worden of deze herinrichting in strijd is met de Wnb en of voor fase 2 een ontheffing van de Wnb nodig is en deze verleend kan worden. Een door Ecoresult opgestelde aanvullende memo d.d. 6 april 2018 “Beoordeling Wet natuurbescherming Bestemmingsplan IJsselmonde Noord, Rotterdam” betreffende ecologisch onderzoek Park de Twee Heuvels”, bevat naar oordeel van reclamant onvoldoende informatie voor een goede beoordeling van het plan op basis van de Wnb.



Reactie

De herinrichting van het park "De Twee Heuvels" (fase 1 en 2) is mogelijk binnen de bestemming Groen die in het geldende bestemmingsplan IJsselmonde-Centrum aan de betreffende gronden is gegeven. Dit is een lopende ontwikkeling. De bestemming Groen is een globale bestemming die verschillende wijzen van inrichten mogelijk maakt.

Het antwoord op de vraag of fase 2 van de herinrichting in strijd is met de Wnb en, of voor een eventuele strijdigheid een ontheffing kan worden verkregen, is niet relevant voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Overigens is gebleken dat er voor fase 2 een ontheffing van de Wnb nodig is, en dat deze inmiddels is verleend.

Voorstel:

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

2 Lexence Advocaten en Notarissen namens Van der Kamp Betonmortel, Caron beton (Cementbouw)

2.1. Normen voor toegestane bruggen

Volgens de reclamant is niet bepaald wat de maximale doorvaartbreedte en doorvaarthoogte van de mogelijk gemaakte bruggen is en wat voor soort bruggen er zijn toegestaan.

Reactie:

Dat klopt, de specificaties van bruggen en andere civieltechnische kunstwerken worden niet in een bestemmingsplan vastgelegd.

Voorstel:

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

2.2. Situering toegestane bruggen

Volgens de reclamant is in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende verankerd waar precies bruggen mogen worden gebouwd. De ontwerpschets van het Getijdenpark Eiland van Brienenoord waar van gemeentewege naar wordt verwezen, ligt volgens reclamante niet als onderdeel of bijlage van het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Ook is deze ontwerpschets niet te vinden via de website van de gemeente.

Reactie:

In paragraaf 4.2.3 van de toelichting op het bestemmingsplan staat het volgende: "Er komt mogelijk een tweede brug naar het eiland. De huidige brug wordt mogelijk naar het westen verplaatst. Voor deze twee bruggen wordt op de verbeelding géén functieaanduiding 'brug' opgenomen. In de regels van de bestemming Water - 2 is opgenomen dat in het Zuiddiepje bruggen naar het Eiland van Brienenoord zijn toegestaan."

Het bestemmingsplan maakt bruggen over het Zuiddiepje mogelijk, maar legt de exacte locaties van deze bruggen niet vast, omdat dat die locaties nog niet bekend zijn. Ook is het vanuit het oogpunt van flexibiliteit niet wenselijk om de locaties van toekomstige bruggen exact vast te leggen. Wij zijn het daarom niet eens met de stelling



van reclamant dat de locaties van de bruggen onvoldoende zijn verankerd. Dat zij zijn toegestaan volstaat.

De ontwerpschets waarnaar wordt verwezen is ter tafel gekomen in een gesprek tussen de reclamant en de ambtenaren die met het project Eiland van Brienenoord bezig zijn. Deze ontwerpschets is geen onderdeel van of bijlage bij het bestemmingsplan, omdat het geen onderdeel uitmaakt van deze bestemmingsplanprocedure.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.3 Bestemmingen “Groen” en “Bedrijf – 2”

De planregels leiden tot meer onzekerheid over waar bruggen zijn toegestaan. Binnen bovengenoemde bestemmingen - aan weerszijden van het Zuiddiepje - zijn bruggen toegestaan. Deze bestemmingen bieden volgens reclamant geen duidelijke planologische mogelijkheden voor het laten aanlanden van een brug.

De toegestane functies binnen de bestemming "Groen" (de vigerende bestemming op het Eiland van Brienenoord) zien niet op functies ten behoeve van bruggen/aanlandingen van een brug. Pas uit de bouwregels volgt dat bouwwerken en voorzieningen ten behoeve van een brug zijn toegestaan. De bestemming "Bedrijf-2" maakt in het geheel geen (aanlandingen van) bruggen mogelijk.

Reactie:

De bestemming "Water-2" maakt bruggen mogelijk over het Zuiddiepje. Wij zien niet in waarom hetgeen reclamant stelt over het laten aanlanden van een brug tot onzekerheid leidt over waar bruggen zijn toegestaan. Wij zien de aanlanding van een brug niet als een afzonderlijke functie. In de bestemmingsomschrijving van Groen staat dat deze gronden mede zijn bestemd voor kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer; de aanlanding van een brug valt hieronder. Met wat er in de bouwregels staat is daarmee voldoende duidelijk dat aanlandingen van bruggen binnen de bestemming Groen zijn toegestaan. Dat er in de bestemming Bedrijf-2 niets over bruggen wordt vermeld is niet bezwaarlijk, aangezien het niet wenselijk, maar ook niet mogelijk is, om binnen deze bestemming ontsluitingswegen/paden naar een brug toe te realiseren.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.4. Het aantal toegestane bruggen

Volgens reclamante heeft de gemeente - onder verwijzing naar paragraaf 4.2.3 van de toelichting, waaruit zou volgen dat er maximaal twee bruggen zijn toegestaan - aangegeven dat niet gesteld kan worden dat bruggen algemeen mogelijk worden gemaakt. Reclamante is echter van mening dat noch uit de planregels, noch uit genoemde paragraaf in de toelichting voldoende duidelijk blijkt hoeveel bruggen er worden toegestaan.

Reactie:

In de toelichting staat dat er mogelijk een tweede brug naar het Eiland van Brienenoord komt, maar de toelichting is inderdaad niet juridisch bindend. In artikel 24.1 sub c van



de regels staat dat er bruggen over het Zuiddiepje zijn toegestaan. Daarbij wordt geen aantal genoemd, zodat een onbeperkt aantal bruggen over het Zuiddiepje is toegestaan.

Deze wijze van opnemen van de mogelijkheid bruggen te bouwen over binnenwateren maakt deel uit van de Rotterdamse bestemmingsplanmethodiek. Het is immers niet mogelijk vooraf exact vast te stellen waar en hoeveel bruggen moeten/mogen komen. In dit specifieke geval, Zuiddiepje, is het echter niet wenselijk om de mogelijkheid te bieden voor méér dan twee bruggen. Dat is ook de insteek van de gemeente in dit specifieke geval. Om duidelijkheid te scheppen over de intenties van de gemeente verdient het daarom de voorkeur om in de regels vast te leggen dat maximaal twee bruggen over het Zuiddiepje zijn toegestaan.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, als volgt:

Regels

Regel 24.1.c, wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:

“naast de brug bedoeld onder b, zijn nog maximaal twee bruggen met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen toegestaan over het Zuiddiepje;”

Regel 24.2.1. wordt aangevuld met een nieuw lid 24.2.1.d, dat als volgt komt te luiden:

“de situering en het gebruik van de twee bruggen bedoeld onder 24.1.c moeten zodanig zijn dat de bedrijven aan het Zuiddiepje” per binnenvaartschip bereikbaar blijven.”

2.5. Tweede brug naar het Eiland van Brienenoord

In paragraaf 4.2.3 van de toelichting is opgenomen dat er mogelijk een tweede brug naar het Eiland van Brienenoord zal komen. Ook is volgens reclamante in deze paragraaf opgenomen dat “voor deze twee bruggen op de verbeelding geen functieaanduiding “brug” wordt opgenomen. Uit de toelichting lijkt volgens reclamante inderdaad impliciet te kunnen worden afgeleid dat er twee bruggen over het Zuiddiepje worden beoogd. Dit volgt echter niet expliciet uit de toelichting volgens reclamante omdat de toelichting niet juridisch bindend is. Dit heeft volgens reclamante tot gevolg dat hetgeen in de toelichting is opgenomen ook niet juridisch bindend is, zolang dit niet in de planregels is opgenomen.

Reactie:

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 2.4.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel bij zienswijze 2.4.

2.6. Artikel 24.1. sub c.

Aangezien de planregels in het ontwerpbestemmingsplan geen beperkingen stellen aan het aantal bruggen en de ligging van de bruggen, zijn volgens reclamante bruggen onbeperkt over/in het Zuiddiepje toegestaan.



Reactie:

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 2.4.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel bij zienswijze 2.4.

2.7. Afspraken m.b.t. brug

Volgens reclamante hebben de naast haar op het bedrijventerrein aan de Stadionweg gevestigde bedrijven, Dekker Grondstoffen B.V. en Dyckerhoff Basal B.V., mede namens haar meermaals gesprekken gevoerd met de gemeente over de nieuwe brug over het Zuiddiepje. Deze bedrijven hebben hierbij mede namens Cementbouw opgetreden. Deze bedrijven zijn net zoals reclamante voor hun bedrijfsvoering grotendeels afhankelijk van de aanvoerroute over het Zuiddiepje. Op basis van deze gesprekken is volgens reclamante - in combinatie met vigerende richtlijnen, gesprekken met het Havenbedrijf Rotterdam en Rijkswaterstaat - een notitie "Voorstel doorvaartbreedte Nieuwe Brug Eiland van Brienenoord" d.d. 8 juni 2018 opgesteld. De conclusie van dit gesprek was volgens reclamante dat bedrijven en de gemeente akkoord zijn gegaan met de notitie en op grond hiervan instemden met een beweegbare platte brug, zonder hoogtebeperking, met een doorvaartbreedte van 14,5 meter. Ook zou zijn besproken op welke locaties de bruggen gerealiseerd zullen worden, namelijk op de al bestaande locatie in het westen en op de nieuwe locatie tussen de Kreeksehaven en het bedrijventerrein.

Reclamante kan zich er niet mee verenigen dat deze voorwaarden niet in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen te meer omdat dat de intentie is geweest. Indien er een brug gerealiseerd zal worden die niet voldoet aan de besproken voorwaarden, zal dit volgens reclamante ernstige nadelige gevolgen hebben voor haar bedrijfsvoering en voor die van de andere bedrijven.

Reactie:

Er zijn, zoals de reclamant stelt, inderdaad vanuit het project Getijdenpark Eiland van Brienenoord meerdere gesprekken gevoerd met de genoemde bedrijven. Het doel van deze gesprekken is geweest om er zorg voor te dragen dat deze bedrijven ook bij een tweede burg bereikbaar blijven per binnenvaartschip. Het staat voor de gemeente vast dat deze bedrijven bereikbaar moeten blijven via het Zuiddiepje (zie reactie 2.4.). De bestemming "Water-2" die aan het Zuiddiepje is gegeven heeft tevens de functie "voor verkeer te water", zodat een brug die dit verkeer belemmert in strijd is met het bestemmingsplan.

Het is echter - anders dan de reclamant stelt - nooit de intentie van de gemeente geweest om de vormgeving en exacte ligging van de brug in het bestemmingsplan vast te leggen. De specificaties van een brug of andere kunstwerken worden nooit in een bestemmingsplan vastgelegd, en dit geldt eveneens voor de exacte ligging van een nog te realiseren brug.

Het op voorhand gedetailleerd vastleggen in het bestemmingsplan van een tweede brug ontnemt het bestemmingsplan zijn flexibiliteit. Het maakt het bestemmingsplan op dit punt rigide. En het zal er waarschijnlijk voor zorgen dat er te zijner tijd een procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan zal moeten worden gevoerd, indien uiteindelijk blijkt dat een andere locatie om technische of andere reden noodzakelijk blijkt te zijn. Dit achten wij ongewenst (zie ook reactie 2.2.).



Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.8. Rechtszekerheid

Door geen beperkingen/randvoorwaarden op te nemen ten aanzien van de ligging, de omvang van de bruggen en het aantal toegestane bruggen, bestaat voor Cementbouw en de overige op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven geen enkele rechtszekerheid dat de in het overleg afgesproken uitgangspunten gehandhaafd zullen worden. In dit kader wordt verwezen naar de bestemmingen "Water-2" en "Groen" en de daarmee samenhangende bouwregels met betrekking tot de doorvaarthoogte, doorvaartbreedte en vorm van de brug. Hierbij dient volgens reclamante in de planregels te worden opgenomen dat sprake dient te zijn van een 24/7 beweegbare brug, met goed remmingwerk, zonder hoogtebeperking en met een doorvaartbreedte van 14.5 meter.

Reactie:

Rijkswaterstaat, die het Zuiddiepje in eigendom heeft, is ook betrokken bij het overleg over de bruggen. Het Zuiddiepje wordt door Rijkswaterstaat gekwalificeerd als een vaarweg (CEMT-klasse III), waarvoor nautische eisen gelden. Bij alle partijen staat voorop dat een nieuwe brug en een eventuele verplaatsing van de huidige brug geen beperking op mag leveren voor de huidige scheepvaart. De reclamant stelt dat het niet opnemen in de regels van het bestemmingsplan van de exacte ligging en vormgeving van de bruggen leidt tot rechtsonzekerheid. Het bestemmingsplan schept slechts de planologische mogelijkheid om binnen de bestemming "Water -2" twee bruggen in stand te houden. Het bestemmingsplan geeft geen regels over de aard en omvang van de brug. Wij achten het voldoende transparant en in overeenstemming met de rechtszekerheid thans te hebben voorgesteld dat het aantal bruggen beperkt blijft tot twee binnen de bestemming "Water - 2". Pas bij exacte locatiekeuze kunnen vormgeving, bouwhoogte en breedte van de brug worden afgewogen tegen harde nautische aspecten, zoals het garanderen van de continuïteit van het scheepvaartverkeer. Het vooraf vastleggen van deze aspecten zou de flexibiliteit en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ernstig kunnen belemmeren. Voor het overige wordt verwezen naar reacties 2.4. en 2.7.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



2.9. Verkleining mogelijkheden

De toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het bedrijventerrein (en de locatie van Cementbouw in het bijzonder) aan de Stadionweg zijn volgens reclamante ten onrechte verkleind. Dit betekent volgens reclamante een enorme beperking voor bedrijfsvoering van Cementbouw in de toekomst. De locatie van reclamante heeft op grond van het huidige bestemmingsplan "Zomerland- Sportdorp" de bestemming "Bedrijven IV B". Binnen deze bestemming zijn bedrijven in milieucategorie 1 t/m 4 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Een betonmortelcentrale (met een capaciteit van meer dan 100 ton per uur) is in deze Lijst als een bedrijf in milieucategorie 4 aangeduid en hiermee is binnen het huidige bestemmingsplan op alle gronden van het bedrijventerrein een betonmortelcentrale toegestaan. Binnen het ontwerpbestemmingsplan "IJsselmonde Noord" heeft het gehele bedrijventerrein aan de Stadionweg - en hiermee tevens de locatie van Cementbouw - de bestemming "Bedrijf-2". Een betonmortelcentrale (met milieucategorie 4) is aldus niet toegestaan binnen deze bestemming. Op grond van artikel 4.1 sub b van de planregels is nog slechts ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van Bedrijf-1" een betonmortelcentrale toegestaan. Hiermee wordt het volgens reclamante onmogelijk gemaakt om de betonmortelcentrale te verplaatsen of uit te breiden. Om deze beperkende situatie op te lossen verzoekt reclamante de gemeenteraad om ofwel voor haar gehele perceel de aanduiding "specifieke vorm van Bedrijf-1" op te nemen, dan wel betonmortelcentrales (met een maximaal toegestane bouwhoogte van 35 meter voor bouwwerken) ook toe te staan binnen de bestemming "Bedrijf-2". Deze voorgestelde wijzigingen in de bestemmingen en planregels lijken reclamante des te meer mogelijk nu uit zowel de planregels als uit de toelichting volgt dat beoogd is betonmortelcentrales positief te bestemmen in dit bestemmingsplan.

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan Zomerland-Sportdorp zijn delen van het bedrijventerrein Stadionweg, waaronder de kavels van de betonmortelcentrales, bestemd voor bedrijven in milieucategorie 4. In het ontwerpbestemmingsplan IJsselmonde Noord is de keuze gemaakt om de maximaal toegestane milieucategorie voor het hele bedrijventerrein op 3.2 te stellen. Dit vanwege het karakter van het bedrijventerrein: het terrein wordt namelijk voor een groot deel ingenomen door perifere detailhandel en groothandel/distributie. Daarnaast speelt de bijzondere omgeving een rol: nabij een natuurgebied, woningen en de ontwikkelingen in Feyenoord City (zie paragraaf 6.3 van de toelichting). In paragraaf 4.2.6 van de toelichting staat het volgende: "Voor het bedrijventerrein en concentratiegebied voor perifere detailhandel Stadionweg worden in het bestemmingsplan IJsselmonde Noord dezelfde mogelijkheden geboden als in het huidige bestemmingsplan Zomerland-Sportdorp". Dit is voor een deel van het bedrijventerrein voor wat betreft de toegestane milieucategorie niet juist, want de milieucategorie wordt voor een deel van het bedrijventerrein teruggebracht van 4 naar 3.2. Wij stellen voor deze paragraaf hierop aan te passen.

De reclamant stelt terecht dat beoogd is de betonmortelcentrales in het bestemmingsplan IJsselmonde Noord positief te bestemmen, met een maatbestemming. Dit is echter in het ontwerpbestemmingsplan niet op een juiste wijze geschied. Voorgesteld wordt de aanduiding "specifieke vorm van Bedrijf-1" te



verruimen, zodat deze de gehele percelen van beide betonmortelcentrales omvat, inclusief toegangswegen en opslagterreinen. En om ter plaatse van de aanduiding, naast een bouwhoogte van 35 meter voor bouwwerken geen gebouw zijnde, tevens een bouwhoogte van 30 meter (was 12 meter) voor gebouwen toe te staan. Laatstgenoemde bouwhoogte is in het thans nog geldende bestemmingsplan reeds toegestaan. En het is niet onaannemelijk dat het nodig/wenselijk is bouwwerken, die nodig zijn voor een betonmortelcentrale, als gebouw vorm te geven.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, als volgt:

Regels

Artikel 4 Bedrijf – 2 lid 1 sub b als volgt aan te passen:

“ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – 1” tevens voor betonmortelcentrales in categorie 4.2, zoals aangegeven op de lijst van Bedrijfsactiviteiten die als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd, met het daarbij behorende erf alsmede opslag- en werkterrein;”

Artikel 4.2.2 sub c als volgt aan te passen:

“ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - 1” bedraagt de maximum bouwhoogte van gebouwen 30 meter, en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 35 meter.”

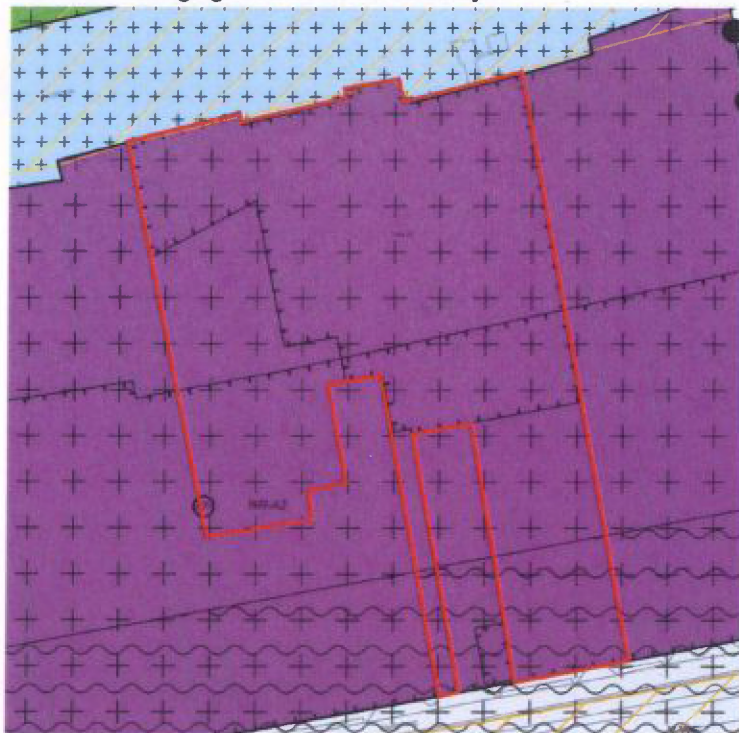
Bijlage 1 van de regels, de lijst van bedrijfsactiviteiten:

Toe te voegen: Betonmortelcentrales in categorie 4.2, met een productiecapaciteit groter dan of gelijk aan 100 ton per uur.



Verbeelding

Het verruimen van de aanduiding "specifieke vorm van Bedrijf-1" zoals in onderstaande uitsnede aangegeven met de rode lijn:



Toelichting

Aan paragraaf 4.2.6 Bedrijventerrein Stadionweg de onderstreepte tekstdelen toe te voegen:

"Voor het bedrijventerrein en concentratiegebied voor perifere detailhandel Stadionweg worden in het bestemmingsplan IJsselmonde Noord grotendeels dezelfde mogelijkheden geboden als in het huidige bestemmingsplan Zomerland-Sportdorp. Voor een deel van het bedrijventerrein wordt de toegestane milieucategorie verlaagd van 4 naar 3.2, zie paragraaf 6.3."

In paragraaf 4.3.1 Bedrijven de zin:

"De bestaande betonmortelcentrale heeft een maatbestemming."

te vervangen door:

"De aanwezige betonmortelcentrales hebben een maatbestemming gekregen die betonmortelcentrales in milieucategorie 4.2 toestaat."

In paragraaf 6.3.1 Plangebied de tekst:

"Er is één bedrijf in milieucategorie 4.2 (richtafstand 300 meter) aanwezig, de betonmortelcentrale. Dit bedrijf heeft met een functieaanduiding een maatbestemming gekregen, dat wil zeggen dat naast bedrijven in milieucategorie 3.2 binnen de huidige terreingrenzen ook een betonmortelcentrale is toegestaan."

te vervangen door:

"Er zijn twee betonmortelcentrales in milieucategorie 4.2 (richtafstand 300 meter) aanwezig. Deze bedrijven hebben binnen de huidige terreingrenzen met de



functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – 1" een maatbestemming gekregen die naast bedrijven in milieucategorie 3.2 eveneens betonmortelcentrales in milieucategorie 4.2 toestaat."

2.10. Artikel 4.1, sub b onjuist geformuleerd

De formulering van dit artikellid maakt volgens reclamante slechts één betonmortelcentrale mogelijk binnen de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van Bedrijf-1", terwijl, op 100 meter van de betonmortelcentrale van reclamante, betonmortelcentrale Dyckerhoff Basal is gevestigd. Gevraagd wordt de regels hiermee in overeenstemming te brengen.

Reactie:

Zie reactie bij 2.9.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel bij zienswijze 2.9.

2.11. Opslag buiten de specifieke aanduiding

Volgens reclamante vindt de bedrijfsvoering van Cementbouw gedeeltelijk plaats op gronden zonder de aanduiding "specifieke vorm van Bedrijf-1". Een afbeelding waarop de situatie op het terrein van reclamante is weergegeven is als bijlage 6 toegevoegd aan de zienswijze. Zo vindt volgens reclamante incidenteel de opslag van grondstoffen plaats in het midden van het terrein net buiten deze aanduiding. Binnen de bestemming "Bedrijf-2" is slechts een opslag- en werkterrein ten behoeve van bedrijven in categorie 1 t/m 3.2 toegestaan. De op- en overslag van bouwgrondstoffen valt in milieucategorie 4 en is hiermee niet toegestaan buiten gronden met de specifieke aanduiding "Bedrijf-1". Verder lijkt deze opslag niet toegestaan nu slechts opslag ten behoeve van bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2 is toegestaan en een betonmortelcentrale in milieucategorie 4 valt. Hiermee wordt volgens reclamante de bedrijfsvoering beperkt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Reactie:

Reclamante stelt terecht dat een deel van haar bedrijfsvoering plaatsvindt op gronden die in het ontwerpbestemmingsplan buiten de aanduiding "specifieke vorm van Bedrijf-1" vallen. Wij zijn het met reclamante eens dat dit een onwenselijke situatie is. Het schept onduidelijkheid en kan de bedrijfsvoering belemmeren als binnen één bedrijfskavel onderscheid wordt gemaakt in wat is toegestaan. Daarom stellen wij voor het hele terrein van reclamante binnen de aanduiding te laten vallen.

Op de door de gemeente Rotterdam gehanteerde lijst van bedrijfsactiviteiten (gebaseerd op de meest recente lijst van de VNG) komt op- en overslag van bouwgrondstoffen niet voor als bedrijfsactiviteit. Wat daar onzes inziens het dichtst bij in de buurt komt is groothandel in zand en grind, dit is een activiteit in milieucategorie 3.2. Bij 2.9 wordt voorgesteld aan de regels toe te voegen dat ter plaatse van de aanduiding betonmortelcentrales in categorie 4.2 zijn toegestaan, met het daarbij behorende erf alsmede opslag- en werkterrein. Zo wordt naar onze mening voldoende duidelijk gemaakt dat reclamante niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt.



Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel bij zienswijze 2.9.

2.12. Toegangsweg en stallen vrachtwagens buiten de specifieke aanduiding

Het stallen van vrachtwagens vindt plaats buiten het gebied van de functieaanduiding en de aanwezigheid van een toegangsweg naar het bedrijf van reclamante valt buiten het gebied van de functieaanduiding.

Volgens reclamante zijn bij een strikte lezing van de regels deze activiteiten t.b.v. haar bedrijf niet toegestaan omdat ze niet vallen binnen de milieucategorie 4.

Reclamante vraagt op grond van het vorenstaande om voor haar hele perceel de aanduiding "specifieke vorm van Bedrijf-1" op te nemen of de plansystematiek van de bestemming "Bedrijf-2" te wijzigen en hiermee activiteiten ten behoeve van de betonmortelcentrale toe te staan op het gehele perceel.

Reactie:

Wij zijn het met reclamante eens. Zie daarvoor de reactie op zienswijze 2.9.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel bij zienswijze 2.9.

3 Dekker Landschapsontwikkeling

3.1. De toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden

Reclamante verwijst naar de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan waarin is opgenomen dat voor "bedrijventerrein en concentratiegebied perifere detailhandel Stadionweg" dezelfde mogelijkheden worden geboden als in het geldende bestemmingsplan Zomerland-Spotdorp. Reclamante geeft aan dat op zijn bedrijfslocatie binnen Zomerland-Sportdorp een maximum bouwhoogte geldt van 30 meter een milieucategorie 4. In het voorliggend ontwerp zijn bouwhoogte en milieucategorie teruggebracht tot respectievelijk 12 meter en milieucategorie 3.2. Reclamante stelt er prijs op de bestaande bouwmogelijkheden en milieucategorie te behouden. In dit verband wordt ook nog gewezen op het feit dat vanwege het intensieve en efficiënte gebruik van de locatie logistieke stromen (waaronder de opslag van grondstoffen voor de centrale) over het gehele terrein lopen. Reclamante wijst er in dit verband op dat niet alleen ten behoeve van de betonmortelcentrale hogere bebouwing op de locatie aanwezig is maar ook nog voor andere bedrijfsactiviteiten. Bovendien zijn er volgens reclamante nog andere bedrijfsactiviteiten dan de betonmortelcentrale aanwezig, die binnen een hogere milieucategorie vallen (overslag van bouwgrondstoffen). Ten slotte wordt nog op gewezen dat de activiteiten van de betonmortelcentrale niet beperkt zijn tot het terrein, zoals op de verbeelding IJsselmonde Noord is opgenomen.



Reactie:

Reclamante stelt terecht dat het ontwerpbestemmingsplan voor beperkingen zorgt. Wij stellen daarom voor het bestemmingsplan aan te passen, waarbij het gehele terrein de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – 1" krijgt, die betonmortelcentrales in milieucategorie 4.2 toestaat. Eveneens wordt voorgesteld om in het nieuwe bestemmingsplan op het terrein van reclamante dezelfde maximale bouwhoogte toe te staan als in het thans nog geldende bestemmingsplan. Zie ook de reactie bij zienswijze 2.9

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel bij zienswijze 2.9.

3.2. Milieucategorie 4

Reclamante geeft aan dat aan haar terrein in het geldende bestemmingsplan milieucategorie 4 is toegekend, en dat dit in het nieuwe bestemmingsplan wordt teruggebracht naar milieucategorie 3.2. Zij verzoekt om de huidige milieucategorie ongewijzigd te laten.

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan Zomerland-Sportdorp zijn delen van het bedrijventerrein Stadionweg, waaronder de kavels van de betonmortelcentrales, bestemd voor bedrijven in milieucategorie 4. In het ontwerpbestemmingsplan IJsselmonde Noord is de keuze gemaakt om de maximaal toegestane milieucategorie voor het hele bedrijventerrein op 3.2 te stellen. Dit vanwege het karakter van het bedrijventerrein: het terrein wordt voor een groot deel ingenomen door perifere detailhandel en groothandel/distributie. En vanwege de omgeving: nabij een natuurgebied, woningen en de ontwikkelingen in Feyenoord City (zie paragraaf 6.3 van de toelichting). De twee betonmortelcentrales zijn de enige bedrijven die thans een milieucategorie hoger dan 3.2 hebben. Deze bedrijven zijn positief bestemd door het opnemen van de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – 1", die betonmortelcentrales in milieucategorie 4.2 toestaat.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet een nieuwe afweging worden gemaakt over de juiste wijze van bestemmen. Voor bedrijven in milieucategorie 4.2 geldt een afstand van 300 meter tot woningen. De dichtstbij gelegen woningen liggen op minder dan 200 meter van de zuidelijke terreingrens van de betonmortelcentrales. Het toestaan van alle soorten bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 4.2 op de kavels van de betonmortelcentrales kan niet als passend in een goede ruimtelijke ordening worden gezien.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.3. Niet één, maar twee betoncentrales

Reclamante wijst erop dat twee betoncentrales aanwezig zijn en vraagt beide in het bestemmingsplan te benoemen: Cementbouw en Dyckerhoff Basel.



Reactie:

Zie de reactie bij zienswijze 2.4.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel bij zienswijze 2.4.

3.4. Water-2

Reclamante ziet graag dat conform de feitelijke planologische situatie ter plaatse, binnen de bestemming Water-2 voorzieningen ten behoeve van het laden en lossen langs de kade van Zuiddiepje in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Reactie:

In artikel 24.1., sub a is opgenomen dat binnen de bestemming Water - 2 ook zijn toegestaan: "voor verkeer te water met bijbehorende voorzieningen". Voorzieningen ten behoeve van het laden en lossen langs de kade van Zuiddiepje, vallen ook hieronder, zodat deze niet uitdrukkelijk hoeven te worden vermeld. In het thans nog geldende bestemmingsplan is bij de regels van de bestemming Water II het volgende opgenomen: "laad- en losvoorzieningen gericht op en noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van de bedrijven die toegelaten zijn krachtens de aangrenzende bestemming "bedrijven IV B". Specifieke verwijzingen naar laad- en losvoorzieningen neemt de gemeente niet langer op in bestemmingsplannen. Dergelijke voorzieningen komen immers in de bestemming Water – 2 vaak voor. Daarom worden deze voorzieningen als passend binnen deze bestemming gezien. Deze voorzieningen in één bestemmingsplan uitdrukkelijk noemen zou ten onrechte suggereren dat ze in principe niet zijn toegestaan.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.5. Bruggen Zuiddiepje

Over de verkenning vanuit de gemeente om tot een extra brug naar het eiland van Brienoord te komen is volgens reclamante op verschillende momenten overleg gevoerd. In dit overleg met de gemeente zou reclamante hebben aangegeven dat realisatie van een tweede brug met een doorvaartbreedte van 14,5 meter, zonder hoogtebeperking, met goed remmingwerk, net als de huidige brug 24/7 bediend, aanvaardbaar is.

Reactie:

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze 2.7.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



3.6. Geen algemene mogelijkheid tot bruggenbouw

Volgens reclamante moet worden voorkomen dat betrokken bedrijven 'opgesloten' komen te zitten. Het ontwerpbestemmingsplan maakt - anders dan het vigerende bestemmingsplan - de aanleg van bruggen over het Zuiddiepje algemeen mogelijk. Reclamante verzoekt de aanleg van bruggen over het Zuiddiepje niet algemeen mogelijk te maken

Reactie:

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 2.4.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel bij zienswijze 2.4.

3.7. Transparante keuzes

In het overleg hebben we er ook op gewezen dat een tweede brug een forse publieke investering vergt, waarbij het er in combinatie met de plannen voor Feyenoord City op lijkt dat er toch een ander toekomstperspectief op het bedrijventerrein aan het Zuiddiepje dan een voortzetting van de huidige situatie lijkt te bestaan bij de gemeente. Zoals aangegeven hebben we een intensief gebruikte en goed gelegen bedrijfslocatie waar we zuinig op zijn. We zijn gebaat bij duidelijke en transparante keuzes over de toekomst van dit gebied en vragen u zich hierover uit te spreken.

Reactie:

De gemeente heeft thans geen ander toekomstperspectief voor het bedrijventerrein Stadionweg dan een voortzetting van het huidige gebruik. De plannen voor Feyenoord City, het plan voor een tweede brug naar het Eiland van Brienenoord, en een combinatie van deze plannen vormen voor de gemeente geen aanleiding voor een andere visie op het bedrijventerrein. Nog ziet zij in deze plannen een belemmering voor de voortzetting van het huidige gebruik van het bedrijventerrein.

Voorstel:

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

4 Poelman van den Broek Advocaten namens Dornick BV

Reclamante is eigenaar van de gronden aan de Stadionweg 29. Voor een deel van de aanwezige leegstaande opstallen heeft reclamante inmiddels een gebruiker gevonden t.b.v. een gebruik dat past in het geldende bestemmingsplan.

Op een deel van de verdieping wenst reclamante een VR-arcadehal te laten vestigen. Dit is een ruimte t.b.v. een schietspel waarbij de realiteit zoveel mogelijk wordt nagebootst en waar voldoende fysieke ruimte voor nodig is.

Dit gebruik is van gemeentewege na een conceptaanvraag omgevingsvergunning afgewezen wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan.

Reclamant vraagt thans het beoogde gebruik alsnog in te passen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit initiatief past volgens haar ook binnen een goede ruimtelijke ordening, omdat de in de directe omgeving toegestane bedrijvigheid niet kan worden



benadeeld door de vestiging van een VR-arcadehal. De vestiging zou volgens reclamante zelfs een kwaliteitsimpuls tot gevolg hebben. Reclamante heeft haar bezwaar voorzien van een ruimtelijke onderbouwing o.a. t.a.v. de aspecten geluid, geur en externe veiligheid.

Reactie:

De reclamant betoogt dat de vestiging van een VR-arcadehal geen beperkingen voor de omliggende bedrijven met zich meebrengt, en dat er vanuit de aspecten milieu en verkeer evenmin belemmeringen zijn voor een VR-arcadehal op deze locatie. Wij onderschrijven dit. Desondanks past de vestiging van een VR-arcadehal op deze locatie, naar ons oordeel, niet in een goede ruimtelijke ordening. Indien namelijk deze functie op het bedrijventerrein wordt toegestaan gaat er potentiële ruimte voor bedrijven verloren. Dit is niet wenselijk, aangezien er in de regio Rotterdam een tekort is aan locaties voor bedrijven zoals Stadionweg. Daarbij gaat het niet alleen om de ruimte zelf, maar ook om het ongewenste precedent dat door toestaan van een recreatieve voorziening op een bedrijventerrein wordt geschapen. Vanuit het oogpunt van sociale veiligheid zijn functies met avondopenstelling, zoals een VR-arcadehal, op deze locatie ook niet gewenst.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5 Watersportvereniging de Kreek

De watersportvereniging is gesitueerd in en ten westen van de Kreeksehaven, ten zuiden van het Zuiddiepje. Reclamante vraagt om aan de bestemmingsomschrijving van artikel 15 "Recreatie - Jacht- en passantenhaven", uit het ontwerpbestemmingsplan, de gebruiksmogelijkheid "parkeerplaatsen voor campers" toe te voegen. De bedoeling is om in de zomermaanden de vrijgekomen plekken op de wal van winterstallers (schepen) beschikbaar te stellen voor campers die Rotterdam willen bezoeken. Volgens reclamante past dit in de nog aan te leggen recreatieve route door park de Twee heuvels en het eiland van Brienenoord.

Reactie:

Er bestaan geen planologische of stedenbouwkundige bezwaren tegen het toestaan van parkeerplaatsen voor campers op het terrein van de watersportvereniging. De stalplaatsen voor schepen, en daarmee de mogelijke locatie van de campers, ligt op minimaal 50 meter van de woonschepen in de Kreeksehaven. Campers op deze afstand zullen naar verwachting niet voor overlast op de woonschepen zorgen. Zoals reclamante stelt kan een voorziening voor campers een goede aanvulling zijn voor de recreatieve route "rondje Stadionpark". De gronden van de watersportvereniging zijn in eigendom van de gemeente, zodat afspraken (zoals over het maximumaantal toegestane standplaatsen) gemaakt kunnen worden in een eventueel contract tussen reclamante en de gemeente.



Voorstel:

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

Regels

Het toevoegen van een lid c aan de bestemmingsomschrijving van artikel 15 Recreatie – Jacht- en passantenhaven, waardoor de bestemmingsomschrijving als volgt komt te luiden:

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Jacht- en passantenhaven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. jachthaven en jachtwerf, met bijbehorende bebouwing, alsmede erf;
- b. reparatiewerkplaats ten behoeve van de pleziervaart;
- c. standplaatsen voor campers.

Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

A1 Herinrichting Park de Twee Heuvels

Hieronder is een uitsnede opgenomen van het inrichtingsplan voor de herinrichting van Park de Twee Heuvels, zoals dat door ons college is vastgesteld. Het met een rode omlijning aangegeven perceel heeft echter in het ontwerpbestemmingsplan een maatschappelijke bestemming die de herinrichting van een deel van het perceel met groen en water in de weg staat. Gedurende de vaststellingsprocedure van het inrichtingsplan zijn er verschillende contactmomenten met de omgeving geweest. Vanuit die hoek is geen bezwaar gemaakt tegen de uitbreiding van groen en water op het betreffende perceel. Het perceel is in eigendom van de gemeente. De bebouwing die aanwezig was is gesloopt. Het ligt daarom voor de hand beide locaties als zodanig te bestemmen.



Voorstel:

Verbeelding

Het deel van het perceel waar het inrichtingsplan voorziet in groen en water te bestemmen als respectievelijk "Groen" en "Water – 1". Het deel van het perceel dat op de kaart van het inrichtingsplan wit is, blijft bestemd als Maatschappelijk en kan worden toegevoegd aan het schoolplein van de Prinses Margrietschool.

A2 Trainingsaccommodatie Feyenoord

In het zuiden van het bestemmingsplan IJsselmonde Noord, ten noorden van de Olympiaweg, is de trainingsaccommodatie van BVO Feyenoord gelegen. Op 30 november 2016 is een omgevingsvergunning verleend om in afwijking van het geldende bestemmingsplan Zomerland-Sportdorp een nieuw gebouw op te richten met een hoogte van 7 meter en een bebouwingspercentage van circa 6,5% van de sportbestemming. Het geldende bestemmingsplan staat een bouwhoogte van 4,5 meter en een bebouwingspercentage van 5% toe. Inmiddels is dit nieuwe gebouw gerealiseerd.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan IJsselmonde Noord is deze verleende omgevingsvergunning echter over het hoofd gezien. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bouwhoogte van 4,5 meter en het bebouwingspercentage van 5% uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Wij stellen voor om het bestemmingsplan IJsselmonde Noord ambtshalve aan te passen zodat het nieuwe gebouw past in het nieuwe bestemmingsplan.

Voorstel:

Verbeelding

De binnen de bestemming 'Sport – Sport- en speelterrein' opgenomen maximale bouwhoogte wordt verruimd van 4,5 meter naar 7 meter. Het binnen de bestemming 'Sport – Sport- en speelterrein' aangegeven maximale bebouwingspercentage wordt verruimd van 5% naar 7%.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het bestemmingsplan legt hoofdzakelijk de bestaande situatie vast, maar maakt ook de bouw van nieuwe woningen mogelijk.

Ter plaatse van de twee woningbouwlocaties aan de noordkant van Park de Twee Heuvels is de grond in eigendom van de gemeente. Het kostenverhaal voor deze ontwikkelingen vindt daarom plaats bij de gronduitgifte. Deze ontwikkeling blijkt ook met het huidige verkleinde oppervlak van de locaties financieel haalbaar. Dit is mede te danken aan een flinke stijging van de grondopbrengsten.

Ook wordt de nieuwbouw van twee woningen op de kavel Buitendijk 97 mogelijk gemaakt (aan de zijde van de Sportlaan). Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Hiermee is geborgd dat de gemeente geen kosten zal hoeven te maken die voortvloeien uit het realiseren van deze twee woningen.

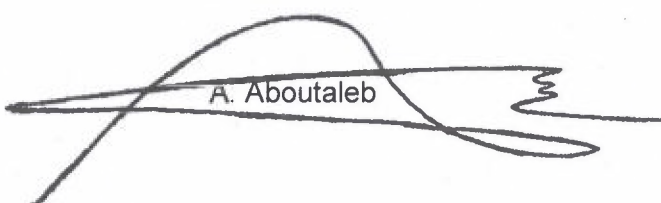
Het bestemmingsplan is gezien het bovenstaande financieel uitvoerbaar. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.



Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.


De secretaris,
V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlagen:

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan "IJsselmonde Noord";
- Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
- Bijlage 3: ingekomen zienswijzen;
- Bijlage 4: advies gebiedscommissie IJsselmonde d.d. 11 december 2018.



Bestemmingsplan IJsselmonde Noord

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 april 2019
(raadsvoorstel nr. 19bb17423);

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

besluit:

1. de zienswijzen 1.2, 2.1 en 3.7 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen 1.1, 2.4, 2.5, 2.6, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 3.1, 3.3, 3.6 en 5 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen 2.2, 2.3, 2.7, 2.8, 3.2, 3.4, 3.5 en 4 ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan NL.IMRO.0599.BP1078IJsselmNoord-on01 met bijbehorende ondergrond BGT_13256200, BGT_13256300, BGT_13256400, BGT_13356200, BGT_13356300, BGT_13356400, BGT_13356500, BGT_13456300 en BGT_13456400 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 juni 2019.

De griffier,

De voorzitter,

